

Norden

# Kapitalanlage oder Eigenheim? Vermietete Doppelhaushälfte in ruher Lage.

Objektnummer: 25418040



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 229 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25418040 - 26506 Norden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25418040 - 26506 Norden

## Auf einen Blick

Objektnummer	25418040
Wohnfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2013
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	229.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 14 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25418040 - 26506 Norden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	65.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.04.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 25418040 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418040 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418040 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418040 - 26506 Norden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25418040 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418040 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418040 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418040 - 26506 Norden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25418040 - 26506 Norden**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte, vermietete Doppelhaushälfte befindet sich auf einem ca. 229 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Siedlungslage und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie einen pflegeleichten Garten. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Flur, der Zugang zu sämtlichen Wohnbereichen bietet. Auf der rechten Seite befindet sich die Küche mit moderner Einbauküche und Platz für einen Essbereich. Der helle, offen gestaltete Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein Kaminofen sorgt für wohlige Wärme und lädt zu gemütlichen Stunden ein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die uneinsehbare Terrasse – ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende im Freien. Ein Gäste-WC rundet das Angebot auf dieser Ebene ab. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei geräumige Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können, sowie ein hell gefliestes Vollbad mit zeitlosem Design. Das Dachgeschoss bietet durch seine Stehhöhe zusätzliches Ausbaupotenzial – ideal für ein weiteres Zimmer, ein Homeoffice oder zusätzlichen Stauraum. Ein PKW-Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus. Im hinteren Bereich des Grundstücks steht ein praktischer Schuppen zur Verfügung, der weiteren Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder bietet. Die Immobilie ist derzeit für eine monatliche Nettokaltmiete von 650 Euro vermietet. Potential für eine Mieterhöhung ist vorhanden. Bei Interesse an einer Eigennutzung sprechen Sie uns gerne an.

Objektnummer: 25418040 - 26506 Norden

## Ausstattung und Details

- ruhige Lage
- gepflegter Zustand
- durchtachte Raumaufteilung
- Küche mit Einbauküche
- praktischer Hauswirtschaftsraum
- Gäste WC
- Sonnenterrasse
- Markise
- Garten
- Schuppen
- PKW-Stellplatz
- Außenjalousien

**Objektnummer: 25418040 - 26506 Norden**

## Alles zum Standort

Die Stadt Norden ist eine der beliebtesten Ausflugsziele für Besucher an der Nordsee und verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Im Nachbarort Norddeich, welcher die einmalige Naturregion Ostfrieslands widerspiegelt, gibt es eine Fähr-Anbindung zu den ostfriesischen Inseln Juist und Norderney, sowie einen herrlichen Sonnenstrand direkt am Weltnaturerbe Wattenmeer. Endlos lange Deiche und ein dichtes Radwegenetz laden zum Radeln und Wandern inmitten ausdrucksstarker Naturschönheiten im ganz besonderen Nordseeklima ein. Im nahegelegenen Stadtkern von Norden finden Sie verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie das Norder Krankenhaus. Beim Schlendern durch die Gassen, erwarten Sie verschiedene Restaurants und gemütliche Cafés. Des weiteren sind Schulen und auch Kindergärten problemlos erreichbar. Über die A28 und A31 sowie die B72 ist Norden gut erreichbar, zudem verfügt die Stadt über einen Bahnhof, der sowohl für den Nah- als auch Fernverkehr ausgelegt ist.

Objektnummer: 25418040 - 26506 Norden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 65.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 25418040 - 26506 Norden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)