Norden

# Dach über Kopf verlieben - Tolle Doppelhaushälfte in schöner Lage mit Sommergarten und Teich

***Property ID: 24418112***

**PURCHASE PRICE:** 389.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 108 $m^2$ • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 287 $m^2$

**Property ID: 24418112 - 26506 Norden**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 24418112 - 26506 Norden**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 24418112 |
| Living Space | ca. 108 m² |
| Roof Type | Half-hipped roof |
| Rooms | 4 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 2014 |
| Type of parking | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 389.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 18 m² |
| Equipment | Terrace, Built-in kitchen |

**Property ID: 24418112 - 26506 Norden**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 14.12.2025 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 61.50 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | B |
| Year of construction according to energy certificate | 2014 |

**Property ID: 24418112 - 26506 Norden**

# The property

**Property ID: 24418112 - 26506 Norden**

# The property

**Property ID: 24418112 - 26506 Norden**

# The property

**Property ID: 24418112 - 26506 Norden**

# The property

**Property ID: 24418112 - 26506 Norden**

# The property

**Property ID: 24418112 - 26506 Norden**

# The property

**Property ID: 24418112 - 26506 Norden**

# The property

**Property ID: 24418112 - 26506 Norden**

# A first impression

Diese top gepflegte Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 2014, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 98 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 287 m² ein komfortables Zuhause mit gehobener Ausstattung. In der ruhigen Sackgassenlage gelegen, verspricht dieses Objekt ein angenehmes Wohnumfeld.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei moderne Duschbäder, die sich auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss verteilen. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung und bietet ausreichend Platz für Familien oder Paare.

Die hochwertige Ausstattung zeigt sich im gesamten Gebäude. Im Erdgeschoss beeindrucken der Wohnbereich und ein Schlafzimmer durch einen edlen Parkettboden. Große, bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung sorgen für viel Tageslicht und einen ungehinderten Blick ins Freie. Elektrische Außenjalousien und Fliegengitter bieten zusätzlichen Komfort. Die Fußbodenerwärmung und hochwertige Flachheizkörper, betrieben durch eine effiziente Gastherme mit Warmwasserspeicher, tragen zu einem angenehmen Raumklima bei.

Ein Highlight der Immobilie ist der Sommergarten mit WPC Dielen und elektrischer Markise, der erst 2024 errichtet wurde. Dieser Bereich kann durch Glas-Schiebeelemente im Sommer auch ganz geöffnet werden. Von hieraus haben Sie einen harmonischen Blick auf den Koi-Teich und die angrenzende, großzügige mediterane Sonnen-Terrasse, auf der Sie entspannte Stunden im Freien verbringen werden.

Das Haus verfügt zudem über praktische Annehmlichkeiten wie eine Garage und einen zusätzlichen PKW-Stellplatz. Stauraum bietet der Dachboden, der über eine Einschubtreppe erreichbar ist.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist mit einer modernen Zentralheizung sowie einer Fußbodenerwärmung ausgestattet. Der ebenerdige Schlafbereich im Erdgeschoss ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene, was insbesondere auch für ältere Bewohner von Vorteil sein kann.

Durch die nahe gelegenen Einkaufsmöglichkeiten und die gute Verkehrsanbindung bietet das Haus eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und städtischer Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel sowie diverse Schulen und Kindergärten sind in wenigen

Minuten erreichbar.

Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung. Sie bietet eine ideale Gelegenheit für Interessenten, die auf der Suche nach einem stilvollen und komfortablen Zuhause sind. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von der Qualität und Lage dieser Immobilie zu überzeugen.

**Property ID: 24418112 - 26506 Norden**

# Details of amenities

Sackgassenlage
Koi-Teich
Große geschützte Sonnen-Terrasse (Holzbelag)
Hochwertige Ausstattung
Elektr. Außenjalousien
Elektr. Markise
Sommergarten mit Glas-Schiebeelementen und elektr. Markise
Garage
Fußbodenerwärmung
Flachheizkörper
Gastherme inkl. Warmwasserspeicher
Zwei Duschbäder (EG u. OG)
Ebenerdiges Schlafen
Dreifachverglasung / Fliegengitter
Parkettboden
Dachboden
Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern und Steinwand
PKW Stellplatz

**Property ID: 24418112 - 26506 Norden**

# All about the location

In einer Stadtnahen und doch ruhigen Lage von Norden befindet sich dieses schöne Haus, welches Ihnen viele Entfaltungsmöglichkeiten, in einer bevorzugten Wohnsiedlung bietet. 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.

**Property ID: 24418112 - 26506 Norden**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.12.2025.
Endenergiebedarf beträgt 61.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
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.

**Property ID: 24418112 - 26506 Norden**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com