

Norden

# Wohnen mit Charakter – EFH im Stil einer Villa mit Kamin und Gartenteich in ruhiger Stadtrandlage

????????? ??????????: 25210044

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 330.000 EUR • ??????????: ca. 193 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 802 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25210044 - 26506 Norden

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25210044 - 26506 Norden

?? ??? ??????

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| ???????? ????????? | 25210044      |
| ???????????        | ca. 193 m²    |
| ????? ??????       | ????? Mansard |
| ????????           | 7             |
| ?????????? ???     | 5             |
| ??????????         |               |
| ????????           | 2             |
| ???? ????????????  | 1912          |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????          | 330.000 EUR                                                                           |
| ?????                | ???????????                                                                           |
|                      | ???????????????                                                                       |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????             | ???????                                                                               |
| ?????????????        |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 123 m²                                                                            |
| ??????               |                                                                                       |
| ???????              | ????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????                        |

???????? ??????????: 25210044 - 26506 Norden

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                                |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                               | BEDARF         |
| ????? ????????????                                 | ??????                | ???????? ???????<br>???????????                                                | 243.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 03.04.2035            | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                  | G              |
| ????? ????????????                                 | ??????                | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2003           |

???????? ?????????: 25210044 - 26506 Norden

?? ????????



??????? ???????? : 25210044 - 26506 Norden

?? ????????



??????? ???????? : 25210044 - 26506 Norden

?? ????????



??????? ???????: 25210044 - 26506 Norden

?? ????????



??????? ???????? : 25210044 - 26506 Norden

?? ????????



??????? ???????? : 25210044 - 26506 Norden

?? ????????



???????? ??????????: 25210044 - 26506 Norden

?? ?????????



??????? ???????? : 25210044 - 26506 Norden

??? ?????? ?????????

In einer ruhigen, aber dennoch zentralen Stadtrandlage erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung – ein wahres Juwel für Naturliebhaber und Menschen, die ein Zuhause mit Charakter suchen. Das Anwesen erstreckt sich auf einem ca. 802 m<sup>2</sup> großen, dicht eingewachsenen Grundstück, das absolute Privatsphäre und eine natürliche Wohlfühlatmosphäre bietet. Ein alter Baumbestand, üppige Pflanzen sowie ein idyllischer Gartenteich sorgen für ein einzigartiges Ambiente. Der Außenkamin lädt zu geselligen Abenden im Freien ein, während die Gartenflächen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Viel Platz für Ihre Wohnräume Mit einer Wohnfläche von ca. 193 m<sup>2</sup> zzgl. der Einliegerwohnung von ca. 49 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für Familien oder Mehrgenerationenwohnen. Das Hauptgeschoss ist ebenerdig bewohnbar und besticht durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit einem charmanten Erker sowie einem Kamin, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine offene, einladende Wohnqualität. Zwei Vollbäder sorgen für Komfort und Flexibilität im Alltag. Die separate Einliegerwohnung bietet zusätzliche Möglichkeiten – sei es als Wohnraum für Familienangehörige, Büro oder zur Vermietung. Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und verfügt über zwei weitere Räume, die aktuell als Nutzfläche gelten, jedoch vielseitig verwendbar sind – sei es als Schlafzimmer, Atelier oder Hobbyraum. Voll unterkellert & mit viel Potenzial zur Modernisierung Das Haus ist komplett unterkellert und bietet viel Stauraum sowie Potenzial für eine Nutzung als Hobby- oder Arbeitsbereich. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem renovierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand – ideal für alle, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten. Mit etwas Aufwand und Kreativität lässt sich hier ein wahres Traumhaus erschaffen. Highlights im Überblick: Ca. 802 m<sup>2</sup> großes, dicht eingewachsenes Grundstück mit altem Baumbestand Ca. 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ausgebauten Dachgeschoss mit Nutzräumen Ebenerdig bewohnbares Hauptgeschoss mit großzügigem Wohn-/Essbereich & Erker Kamin für gemütliche Abende Gartenteich & Außenkamin für Naturliebhaber 2 Vollbäder für maximalen Komfort Separate Einliegerwohnung – ideal für Gäste oder Vermietung Voll unterkellert – viel Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten Renovierungs- & modernisierungsbedürftig – mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und verwandeln Sie dieses charmante Haus in Ihr persönliches Wohnparadies!

??????? ?????????: 25210044 - 26506 Norden

???????????????? ???? ?????????

Komplett unterkellerte Immobilie  
Großzügige Wohnfläche  
Grundstück für Naturliebhaber  
Gartenteich  
Terrasse mit Außenkamin  
Zwei Vollbäder  
Kamin im Wohnzimmer  
Einliegerwohnung  
Mansarddach

??????? ?????????: 25210044 - 26506 Norden

??? ??? ??? ???????????

Willkommen im malerischen Ortsteil Bargebur, einem wahrhaftigen Juwel im Herzen von Norden! Diese idyllische Lage vereint ländlichen Charme mit urbaner Anbindung und bietet eine lebendige Umgebung, die vielfältige Möglichkeiten für jeden Lebensstil bereithält. Bargebur zeichnet sich durch seine ruhige und dennoch äußerst zentrale Lage aus. Eingebettet in die grünen Wiesen und Felder Ostfrieslands, erleben Sie hier die Schönheit der Natur in ihrer vollen Pracht. Die weitläufigen Landschaften laden zu erholsamen Spaziergängen und Fahrradtouren ein und bieten einen idealen Kontrast zum hektischen Treiben des Alltags. Die charmante ländliche Atmosphäre wird durch gut erhaltene traditionelle Gebäude und gepflegte Gärten unterstrichen, die das Dorfbild prägen. Hier können Sie das echte ostfriesische Lebensgefühl spüren, während Sie durch die engen Gassen schlendern und die freundlichen Grüße der Nachbarn empfangen. Trotz seiner ruhigen Lage ist Bargebur hervorragend an das Stadtzentrum angebunden. Hier finden Sie eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten, die Ihnen das urbane Leben bereichern. Auch die Küste ist nur einen Katzensprung entfernt. Die Nordsee mit ihren langen Sandstränden, dem Weltnaturerbe Wattenmeer und den pittoresken Fischerdörfern ist ein Paradies für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Die salzige Meeresbrise und der atemberaubende Blick auf das offene Meer werden zu Ihren ständigen Begleitern. Zusammenfassend bietet der Ortsteil Bargebur eine einmalige Verbindung aus ländlichem Flair, urbaner Erreichbarkeit und Küstennähe. Egal, ob Sie nach einem ruhigen Rückzugsort suchen oder das Beste aus beiden Welten genießen möchten, hier finden Sie alles, was das Herz begehrt. Die herzliche Gemeinschaft und die pittoreske Umgebung machen Bargebur zu einem Ort, den Sie stolz Ihr Zuhause nennen können.

??????? ?????????: 25210044 - 26506 Norden

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 243.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????? : 25210044 - 26506 Norden

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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)