

Norden / Norddeich

## Zwei Ferienwohnungen unter einem Dach – Top- Investment an der Nordseeküste

**CODICE OGGETTO: 24418110**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 448.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 185 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 511 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24418110
Superficie netta	ca. 185 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	03.04.2025
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	6 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	448.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2012
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 34 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	158.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.12.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975

CODICE OGGETTO: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich**

## Una prima impressione

Dieses charmante Zweifamilienhaus in begehrter Strandnähe von Norddeich vereint vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit einer erstklassigen Lage. Die Immobilie bietet zwei voneinander getrennte Wohneinheiten, die jeweils über eine offizielle Genehmigung zur gewerblichen Ferienvermietung verfügen – ideal für Investoren, Ferienhausbetreiber oder als großzügiges Zuhause für mehrere Generationen. Im Erdgeschoss gelangen Sie über einen Windfang in den ersten Wohnbereich, der seniorenrecht gestaltet ist. Hier empfängt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit einem gemütlichen Kaminofen, der eine behagliche Atmosphäre schafft. Zwei große Schlafzimmer bieten ausreichend Platz, während das geräumige Badezimmer mit ebenerdiger Dusche modernen Komfort und Barrierefreiheit vereint. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang vom Wohnbereich zum großzügigen Wintergarten, der zu entspannten Stunden einlädt und den Blick in den gepflegten Garten freigibt. Vom gemeinsamen Windfang führt eine Treppe in das Obergeschoss, das eine eigenständige Wohnung beherbergt. Der helle Wohnbereich mit Zugang zum Balkon bietet Raum zum Wohlfühlen, während die abgetrennte Küche mit integriertem Essbereich einen weiteren gemütlichen Treffpunkt bildet. Zwei Schlafzimmer und ein modernes Duschbad runden das Raumangebot dieser Etage ab. Zusätzlich beeindruckt ein weiteres Badezimmer, das von der Küche aus zugänglich ist und mit einer luxuriösen Eckbadewanne ausgestattet ist. Das Haus steht auf einem eingezäunten Grundstück, das mit einem gepflegten Gartenbereich, einer Garage mit separatem Abstellraum sowie sechs Stellplätzen aufwartet – ideal für Gäste und Bewohner gleichermaßen. Zu beachten ist, dass es sich bei dieser Immobilie um ein Erbpachtgrundstück handelt, dessen jährlicher Erbpachtzins 536,00 € beträgt. Vermietungszahlen können nicht zur Verfügung gestellt werden, da die Immobilie bisher nicht gewerblich genutzt wurde. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein bestens gepflegtes Zweifamilienhaus in begehrter Lage zu erwerben, das sowohl durch die hochwertige Ausstattung als auch durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Ob für private Zwecke oder als renditestarke Ferienimmobilie – dieses Haus lässt keine Wünsche offen.

**CODICE OGGETTO: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich**

## Dettagli dei servizi

- zwei separate Wohneinheiten
- Ferienvermietung genehmigt
- gepflegter Allgemeinzustand
- ebenerdig bewohnbar
- Erbpachtgrundstück
- pflegeleichte Gartenanlage
- 6 PKW-Stellplätze
- 4 Schlafzimmer
- Wintergarten
- Terrasse
- Balkon
- Kaminofen
- Außenjalousien
- Garage

**CODICE OGGETTO: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich**

## Tutto sulla posizione

Das Nordseeheilbad Norddeich gehört zu den beliebtesten Kurorten der gesamten Nordseeküste und überzeugt nicht nur durch die ausgeprägte Infrastruktur, sondern auch durch die zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, wie Beachsoccer, Volleyball, Reiten und Wassersport. Von Ihrer neue Wohnung aus, erreichen Sie in nur wenigen hundert Metern den Norddeicher Strand und den Hafen mit Fährverbindung zu den wunderschönen 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. Ärzte, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich auf der Norddeicherstraße und sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Norddeich lässt somit keinen Wunsch offen und freut sich darauf, Sie mit einem herzlichen „Moin“ begrüßen zu dürfen. Über die A28, A31 sowie die B72 ist Norden sowie Norddeich gut erreichbar, zudem verfügt die Stadt Norden über einen Bahnhof, der sowohl für den Nah- als auch Fernverkehr ausgelegt ist.

**CODICE OGGETTO: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 158.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist E.



**CODICE OGGETTO: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia orientale  
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)