

Norden / Norddeich

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

Número da propriedade: 24418110



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

PREÇO DE COMPRA: 448.000 EUR • ÁREA: ca. 185 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 511 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 24418110                                             |
| Área                   | ca. 185 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Disponibilidade        | 03.04.2025                                           |
| Quartos                | 8                                                    |
| Quartos                | 4                                                    |
| Casas de banho         | 3                                                    |
| Ano de construção      | 1975                                                 |
| Tipo de estacionamento | 6 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 448.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2012                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 34 m²                                                                 |
| Móveis                      | Terraço, Lareira, Cozinha embutida, Varanda                               |

Número da propriedade: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                          |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Fogão      | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás        | Procura final de energia                                 | 158.40 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 09.12.2034 | Classificação energética                                 | E                        |
| Aquecimento                       | Gás        | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1975                     |

Número da propriedade: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## O imóvel



Número da propriedade: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## O imóvel



Número da propriedade: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## O imóvel



Número da propriedade: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## O imóvel



Número da propriedade: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## O imóvel



Número da propriedade: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## O imóvel



Número da propriedade: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## O imóvel



Número da propriedade: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## O imóvel



Número da propriedade: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Uma primeira impressão

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 seniorengerecht 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.

Número da propriedade: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 158.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número da propriedade: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frísia Oriental

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)