

Norden / Westermarsch – Norden

## Idyllisches und naturnahes Wohnen vor den Toren Nordens – Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 24418027-1



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

KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 710 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24418027-1 - 26506 Norden / Westermarsch – Norden

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

Objektnummer: 24418027-1 - 26506 Norden / Westermarsch – Norden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24418027-1	Kaufpreis	219.000 EUR
Wohnfläche	ca. 97 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	5	Nutzfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung
Badezimmer	1		
Baujahr	1972		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24418027-1 - 26506 Norden / Westermarsch – Norden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	186.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.04.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24418027-1 - 26506 Norden / Westermarsch – Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418027-1 - 26506 Norden / Westermarsch – Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418027-1 - 26506 Norden / Westermarsch – Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418027-1 - 26506 Norden / Westermarsch – Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418027-1 - 26506 Norden / Westermarsch – Norden

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer äußerst beliebten Außenlage von Norden und besticht durch seine ruhige Umgebung und die Nähe zur Natur. Das ebenerdige Haus ist ideal für Familien, Paare oder Senioren, die Wert auf Komfort und eine naturnahe Wohnqualität legen. Highlights der Immobilie: •Optimale Raumaufteilung: Das Haus bietet eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung mit insgesamt drei Schlafzimmern. Der Dachboden wurde als zusätzliche Nutzfläche ausgebaut und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. •Teilweise saniert: In den letzten Jahren wurden bereits teilweise Sanierungsarbeiten durchgeführt. Hierzu gehören unter anderem einige neue Fenster, eine moderne Heizung und eine neue Kleinkläranlage. Zudem wurde eine Hohlraumdämmung vorgenommen, das Dach beschichtet und die Giebelseite imprägniert, um das Haus optimal gegen Witterungseinflüsse zu schützen. •Großzügiges Grundstück: Das Grundstück überzeugt durch einen großzügigen Garten mit Baumbestand, der viel Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet. Eine praktische Gartenhütte sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die vorhandene Garage bietet Platz für Ihr Fahrzeug und weitere Abstellmöglichkeiten. •Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf: Die Küche und das Badezimmer bedürfen einer Modernisierung, was Ihnen die Möglichkeit gibt, diese Räume nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu erneuern. Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus ruhiger Lage und zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24418027-1 - 26506 Norden / Westermarsch – Norden

## Ausstattung und Details

- Ruhige Außenlage
- Ebenerdig bewohnbar
- Optimale Grundrissgestaltung
- Dachboden ausgebaut (Nutzfläche)
- Teilweise neue Fenster
- Außenjalousien
- Rockwool Hohlraumdämmung
- Blitzschutz- und Erdungsanlage
- Dachreinigung inkl. Beschichtung
- Verblender auf Giebelseite-Westseite zweifach imprägniert
- Baumbestand im Garten
- Garage / Stellplätze
- Separater Abstell- / Heizungsraum
- Neuwertige Heizung aus 2017
- Neue Kleinkläranlage 2017

**Objektnummer: 24418027-1 - 26506 Norden / Westermarsch – Norden**

## Alles zum Standort

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in Westermarsch I, einer kleinen Vorortsiedlung der Stadt Norden. Ein Kindergarten ist fußläufig nur wenige Minuten entfernt. Hier genießen Sie die Ruhe und Weite der ostfriesischen Landschaft. Norden zählt zu den ältesten Städten Ostfrieslands. Mit rund 25.000 Einwohnern ist die Stadt die Viertgrößte Ostfrieslands. Umgeben ist die charmante Siedlung von endlosen Grünflächen, welche der regionalen Landwirtschaft dienen. Die besondere Kulisse der Lage ermöglicht Ihnen eine grenzenlose Erholung, nicht zuletzt wegen der besonders reinen Nordseeluft. Die Umgebung und die Nähe zum Kurort Norddeich ermöglicht Ihnen eine vielfältige Freizeitgestaltung. Die Fährianbindung von Norddeich zu den ostfriesischen Norderney und Juist schafft die Möglichkeit, nach einer kurzen Überfahrt, einen einzigartigen Aufenthalt zu genießen dank der wunderschönen Natur. In unmittelbarer Nähe der Immobilie befinden sich weitläufige Wanderwege und großartige Routen für Fahrradtouren. Die Stadt Norden ist über die Landesstraße 27 in wenigen Autominuten erreichbar. Der Charme Ostfrieslands spiegelt sich im Ambiente der malerischen Stadt wider. Von verschiedenen Bildungseinrichtungen über Einkaufsläden bis hin zu gemütlichen Cafés ist hier alles vorhanden. Ebenfalls ist für die medizinische Versorgung durch die Ubbo-Emmius-Klinik und die vielen Fachärzte, welche sich in der Stadt Norden niedergelassen haben, gesorgt. Verschaffen Sie sich einen Eindruck über die Vorzüge der Region und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24418027-1 - 26506 Norden / Westermarsch – Norden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 186.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24418027-1 - 26506 Norden / Westermarsch – 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)