

Norden – Norden

# Raum für Träume im Norden: Einfamilienhaus mit großer Raumaufteilung und Garage

Objektnummer: 23418115-2



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 750 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23418115-2 - 26506 Norden – Norden

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

Objektnummer: 23418115-2 - 26506 Norden – Norden

## Auf einen Blick

Objektnummer	23418115-2
Wohnfläche	ca. 164 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23418115-2 - 26506 Norden – Norden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	154.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.12.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23418115-2 - 26506 Norden – Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23418115-2 - 26506 Norden – Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23418115-2 - 26506 Norden – Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23418115-2 - 26506 Norden – Norden

## Die Immobilie





Objektnummer: 23418115-2 - 26506 Norden – Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23418115-2 - 26506 Norden – Norden

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen zu Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 164 qm auf einem großzügigen 750 qm großen Eigentumsgrundstück bietet Ihnen die perfekte Mischung aus Komfort und Wohnqualität. Die ruhige Siedlungslage und das sonnige Grundstück in Süd-West-Ausrichtung schaffen eine idyllische Atmosphäre. Das Haus ist durch kleine Umbauarbeiten ebenerdig bewohnbar und beeindruckt mit einem offenen Wohn-Essbereich, der eine einladende Atmosphäre schafft. Der Kamin im Wohnzimmer sorgt nicht nur für Gemütlichkeit, sondern auch für wohlige Wärme in den kühleren Monaten. Die neuwertige Einbauküche bietet alle Annehmlichkeiten für passionierte Köche. Ein großzügiger Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten. Im Obergeschoss erwarten Sie 4 Schlafzimmer, wobei einer davon mit einer begehbaren Ankleide ausgestattet ist. In einem der Räume sind bereits Küchenanschlüsse vorhanden, was Ihnen zusätzliche Flexibilität bietet. Das Obergeschoss verfügt über ein Vollbad mit Dusche und Badewanne, das den Bedürfnissen einer Familie gerecht wird. Zwei Loggien bieten Ihnen die Möglichkeit, die Sonne und die frische Luft aus jedem der Schlafräume in vollen Zügen zu genießen. Die Immobilie bietet außerdem eine große Garage mit einem elektrischen Garagentor sowie einen geräumigen Dachboden, der zusätzlichen Stauraum und Abstellmöglichkeiten bietet. Der pflegeleichte Garten mit Gartenhütte lädt zum Verweilen im Freien ein. Eine hochwertige Terrassenüberdachung schafft einen gemütlichen Außenbereich, der ganzjährig nutzbar ist. Die moderne Ausstattung wird durch einen Glasfaseranschluss abgerundet, der Ihnen schnelles Internet und moderne Kommunikationsmöglichkeiten bietet. Dieses Einfamilienhaus bietet ausreichend Platz für die ganze Familie und wird sicherlich zu einem Ort, an dem Sie sich wohlfühlen werden. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

Objektnummer: 23418115-2 - 26506 Norden – Norden

## Ausstattung und Details

Hochwertige Einbauküche  
Kaminofen im Wohnzimmer  
Hochwertige Terrassenüberdachung  
Gartenhütte  
Gemütlicher Sonnengarten  
Neuwertiges Vollbad im Obergeschoss  
Ein Schlafraum mit Ankleide  
Außenjalousien  
Teilweise Plissees  
Zwei Loggien  
Großzügige Garage mit elektrischem Garagentor  
Großer Dachboden  
Teilbar in zwei Wohneinheiten  
Glasfaseranschluss  
SAT-Anschluss

Objektnummer: 23418115-2 - 26506 Norden – Norden

## Alles zum Standort

In einer ruhigen und beliebten Siedlungslage von Norden, nahe dem Schwanenteich, befindet sich dieses Einfamilienhaus, welches Ihnen viele Entfaltungsmöglichkeiten, in einer beliebten 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 fußläufig 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.

Objektnummer: 23418115-2 - 26506 Norden – Norden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 154.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 23418115-2 - 26506 Norden – 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)