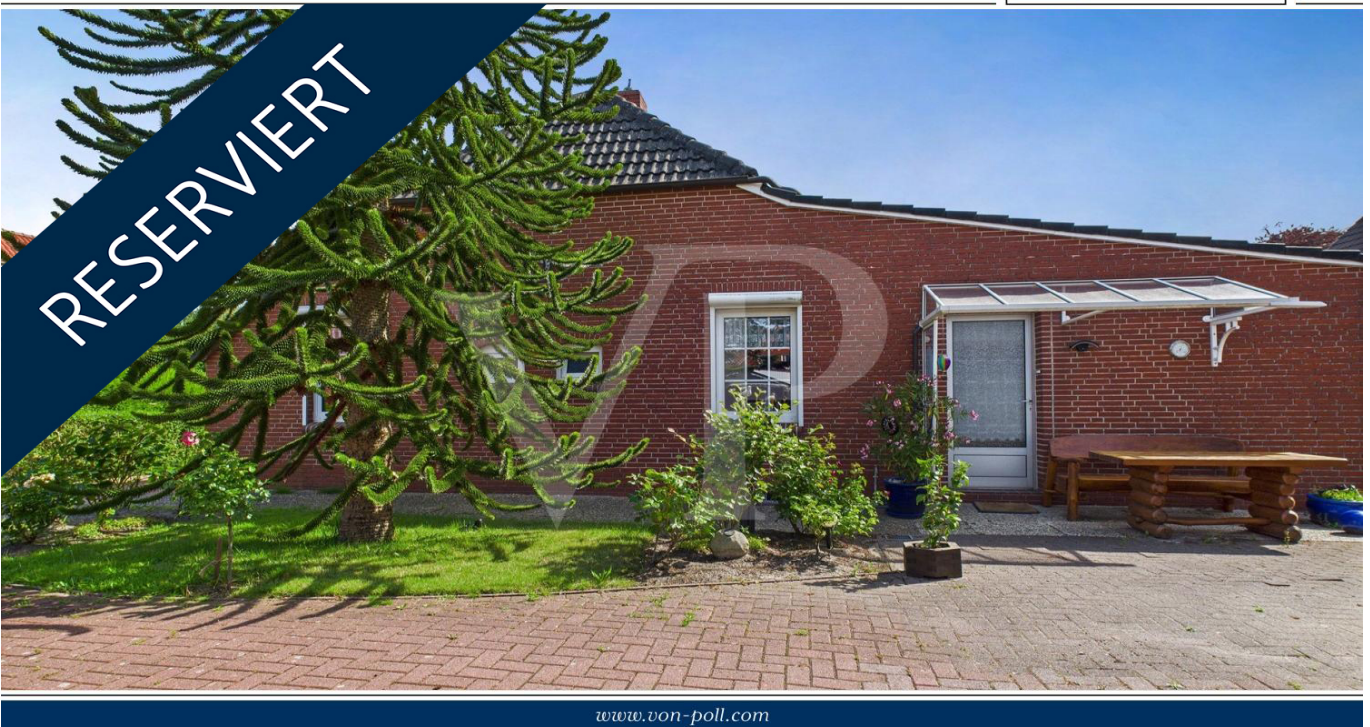


Norden

# Ebenerdig bewohnbare Doppelhaushälfte mit pflegeleichtem Garten in Norden

Objektnummer: 25418083



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

KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 806 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25418083 - 26506 Norden

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

Objektnummer: 25418083 - 26506 Norden

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25418083                  |
| Wohnfläche   | ca. 110 m²                |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1934                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 229.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2017                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25418083 - 26506 Norden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 242.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.05.2028     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1934           |

Objektnummer: 25418083 - 26506 Norden

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25418083 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418083 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418083 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418083 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418083 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418083 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418083 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418083 - 26506 Norden

## Ein erster Eindruck

Charmante, modernisierte Doppelhaushälfte mit pflegeleichten Garten, ebenerdig bewohnbar.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet Ihnen alles, was komfortables und barrierearmes Wohnen ausmacht – und das in ruhiger, zentraler Lage.

Das Objekt ist ebenerdig bewohnbar und wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert. Die großzügige Wohnfläche ist ausgestattet mit einem neuen, hochwertigen Fußboden, modernen Holztüren und stilvollen Bädern. Auch die Küche wurde erneuert und überzeugt durch ihr zeitgemäßes Design sowie ihre Funktionalität.

Die im Jahr 2017 neu eingesetzten Fenster verfügen über elektrische Rollläden und sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und optimale Energieeffizienz.

Das ca. 800 m<sup>2</sup> große Grundstück begeistert mit einem pflegeleichten Garten, einem gemütlichen Gartenhaus sowie einer separaten Werkstatt – ideal für Hobbyhandwerker oder als zusätzlicher Stauraum.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen eine großzügige Doppelgarage sowie weitere Stellmöglichkeiten zur Verfügung.

Ein weiteres Plus: Die Übergabe des Hauses kann flexibel nach Absprache erfolgen.

Lassen Sie sich dieses attraktive Angebot nicht entgehen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25418083 - 26506 Norden

## Ausstattung und Details

Highlights auf einen Blick:

Barrierearmes Wohnen auf einer Ebene

Glasfaseranschluß

Neue Fenster (2017) mit elektrischen Rollläden

Neue Bäder & moderne Küche

Neuer Fußboden & zeitgemäße Holztüren

Doppelgarage & separate Werkstatt

Gartenhaus & pflegeleichter Garten (ca. 800 m<sup>2</sup>)

Ruhige, zentrale Lage

Sehr gepflegter Zustand

Übergabe nach Vereinbarung

Objektnummer: 25418083 - 26506 Norden

## Alles zum Standort

Dieses charmante Doppelhaushälfte befindet sich in der Stadt Norden, unweit der Küste. Die historische Stadt hat alles zu bieten, was Sie für das tägliche Leben benötigen. Im Umkreis finden Sie neben Einkaufsmöglichkeiten auch einladende Restaurants und Cafés im Bereich der Innenstadt.

Die Siedlungsrandlage stellt eine ideale Anbindung an die Bundesstraße 72 her, welche direkt zum wunderschönen Norddeich führt. Für die nahtlose medizinische Versorgung stehen Ihnen Fachärzte, Apotheken und das ansässige Krankenhaus zur Verfügung. Die Stadt Norden verfügt ebenfalls über einen eigenen Bahnhof, wodurch eine Anbindung an den Schienenverkehr gegeben ist. Das gut ausgebaute Straßennetz stellt zudem eine zentrale Anbindung für verschiedenste Autofahrten dar.

Die Nähe zur Küste bietet besondere Anreize für eine ausgewogene Freizeitgestaltung. Für einen Ausflug auf die ostfriesischen Inseln Juist oder Norderney können Sie den in Norddeich vorhandenen Fähranleger nutzen.

Die besondere Natur im Bereich der Küstenlandschaft ist weit über die Ortsgrenzen bekannt und wird von vielen als Sehnsuchtsort betrachtet.

Sämtliche Bildungseinrichtungen sind in Norden vorhanden, weshalb der gesamte Bildungsweg ohne große Entfernungen bewältigt werden kann.

Nutzen Sie diese besondere Möglichkeit und nennen Sie diese atemberaubende Urlaubsregion Ihr neues Zuhause.

Objektnummer: 25418083 - 26506 Norden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.5.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 242.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.  
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.

Objektnummer: 25418083 - 26506 Norden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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