

Norden

Klassisch, charmant, zentral: Doppelhaushälfte mit kleiner Gartenidylle in Norden

Property ID: 25335067

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 169.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 95 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 450 m²

Property ID: 25335067 - 26506 Norden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25335067 - 26506 Norden

At a glance

Property ID	25335067
Living Space	ca. 95 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1948
Type of parking	3 x Outdoor parking space

Purchase Price	169.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 21 m ²
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25335067 - 26506 Norden

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	05.05.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	317.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 25335067 - 26506 Norden

The property



Property ID: 25335067 - 26506 Norden

The property



Property ID: 25335067 - 26506 Norden

The property



Property ID: 25335067 - 26506 Norden

The property



Property ID: 25335067 - 26506 Norden

A first impression

Diese charmante Doppelhaushälfte bietet mit ca. 95 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 450 m² einen idealen Zweitwohnsitz in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage. Die Immobilie, welche im Jahr 1948 erbaut wurde, besticht durch ihren gepflegten Zustand und eine durchdachte Raumaufteilung.

Das Erdgeschoss präsentiert sich mit einem großzügigen Wohnzimmer, das durch einen stilvollen Dielenboden und einen einladenden Kamin besticht und somit ideale Voraussetzungen für gemütliche Abende schafft. Ein weiteres Highlight ist die Einbauküche, die durch Funktionalität und eine durchdachte Gestaltung überzeugt. Das Badezimmer und das separate WC bieten ausreichend Platz und wurden funktional ausgestattet, wobei die ebenerdige Dusche zusätzlichen Komfort bietet. Die Immobilie ermöglicht praktisches Wohnen auf einer Ebene, was besonders interessant für verschiedene Lebenssituationen ist.

Insgesamt stehen drei Zimmer zur Verfügung, darunter zwei mögliche Schlafzimmer, die jeweils mit einem zweckmäßigen Schnitt überzeugen. Ein zweites Wohnzimmer erweitert die Nutzungsoptionen und kann flexibel, sowohl als Wohn- und/oder als zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden. Besonders vorteilhaft ist die Einrichtung mit einem SAT-Anschluss, die den technischen Ansprüchen entspricht und vielseitige Unterhaltungsmöglichkeiten bietet.

Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung, die für eine angenehme und gleichmäßige Wärme sorgt. Mit einer Hohlschichtdämmung, die 2005 bei Dach und Abseite durchgeführt wurde, wurden erste Schritte in Richtung Energieeffizienz in die Wege geleitet.

Im Außenbereich finden Sie eine einladende Terrasse und einen Sommergarten, die zu entspannten Stunden im Freien einladen. Der Garten ist pflegeleicht angelegt, sodass Sie ohne großen Aufwand den Außenbereich genießen können. Zusätzlich bietet die großzügige Werkstatt Platz für Hobby oder Handwerk und ergänzt das ansprechende Gesamtbild dieses Hauses.

Dank der möblierten Übergabe ist die Immobilie sofort bezugsbereit und stellt einen idealen Zweitwohnsitz dar. Dieses Haus eignet sich hervorragend für Personen, die eine ruhige Wohnlage schätzen und gleichzeitig die Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten nicht missen möchten. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen

Verkehrsmitteln sorgt für ein hohes Maß an Lebensqualität.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um eine Doppelhaushälfte mit Potenzial zu entdecken, die sowohl als Fest-, als auch als Zweitwohnsitz geeignet ist. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um die Vorzüge dieser Immobilie persönlich kennenzulernen.

Property ID: 25335067 - 26506 Norden

Details of amenities

Ruhige, aber zentrale Lage
Wohnen auf einer Ebene möglich
Wohnzimmer mit Dielenboden und Kamin
Einbauküche
Badezimmer und WC voneinander getrennt
Ebenerdige Dusche
Zweites Wohnzimmer – auch als Schlafzimmer nutzbar
Terrasse
Sommergarten
Kleiner pflegeleichter Garten
Großzügige Werkstatt
SAT-Anschluss
Hohlschichtdämmung bei Dach und Abseite
Möblierte Übergabe
Idealer Zweitwohnsitz

Property ID: 25335067 - 26506 Norden

All about the location

Als Kleinstadt direkt an der Nordsee ist Norden eine der beliebtesten Städte Ostfrieslands.

Mehrere Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. Auch die Norder Innenstadt mit Ihren historischen Gebäuden und der großen Auswahl an verschiedenen Geschäften erreichen Sie zu Fuß in kürzester Zeit. Norden verfügt zudem über verschiedene Schulen, Ärzte und ein eigenes Krankenhaus.

Besonders attraktiv ist die Lage jedoch vor allem durch die Nähe zur Nordsee und den ostfriesischen Inseln Juist und Norderney. Diese erreichen Sie nach einer kurzen Überfahrt vom Fährhafen aus im Stadtteil Norddeich. Endlose Fahrradwege durch die idyllische Feldlandschaft und unendlicher Badespaß im kühlen Wasser der Nordsee sind nur wenige Beispiele für das große Freizeitangebot, welches die Region zu bieten hat.

Property ID: 25335067 - 26506 Norden

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 317.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 25335067 - 26506 Norden

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com