

Norden / Norddeich

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

VP azonosító: 24418110



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

VÉTELÁR: 448.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 185 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 511 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Áttekintés

VP azonosító	24418110	Vételár	448.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 185 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tet? formája	Nyeregtet?		
AZ INGATLAN ELÉRHET?	03.04.2025		
Szobák	8	Modernizálás / Felújítás	2012
Hálósobák	4		
FÜRD?SZOBÁK	3	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
ÉPÍTÉS ÉVE	1975	Kivitelezési módszer	Szilárd
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	6 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Hasznos terület	ca. 34 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Tűzhely
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	09.12.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	158.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1975

VP azonosító: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Az ingatlan



VP azonosító: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Az ingatlan



VP azonosító: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Az ingatlan



VP azonosító: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Az ingatlan



VP azonosító: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Az ingatlan



VP azonosító: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Az ingatlan



VP azonosító: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Az ingatlan



VP azonosító: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Az ingatlan



VP azonosító: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Az els? benyomás

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 seniorenrecht 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.

VP azonosító: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Minden a helyszínr?!

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.

**VP azonosító: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 158.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist E.

VP azonosító: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Kelet-Friesország

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)