

Norden / Leybucht polder

# Ihr Projekt auf dem Land – sanierungsbedürftiges Landhaus mit großer Scheune bei Greetsiel

**CODICE OGGETTO: 25335048**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6.831 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25335048 - 26506 Norden / Leybuchtpolder

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25335048 - 26506 Norden / Leybuchtpholder

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25335048                             |
| Superficie netta    | ca. 220 m²                           |
| Vani                | 7                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1955                                 |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 298.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa rurale                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile                                     |

CODICE OGGETTO: 25335048 - 26506 Norden / Leybuchtpolder

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 06.03.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 329.00 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1955                |

CODICE OGGETTO: 25335048 - 26506 Norden / Leybuchtpolder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335048 - 26506 Norden / Leybuchtpolder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335048 - 26506 Norden / Leybuchtpolder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335048 - 26506 Norden / Leybuchtpholder

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335048 - 26506 Norden / Leybuchtpolder

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25335048 - 26506 Norden / Leybucht polder**

## Una prima impressione

Nur wenige Minuten vom malerischen Fischerort Greetsiel entfernt befindet sich dieser sanierungsbedürftige Resthof auf einem großzügigen Grundstück von etwa 6.831 m<sup>2</sup>. Das Anwesen bietet viel Potenzial für individuelle Wohnträume. Das historische Bauernhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen. Durch die solide Grundsubstanz und die großzügige Raumaufteilung eröffnen sich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Eine Ausbaureserve im Dachgeschoss bietet zusätzliches Potenzial, um weiteren Wohnraum oder separate Einheiten zu schaffen. Die direkt angrenzende, große Scheune eignet sich ideal für die Haltung von Kleintieren oder als Lagerfläche. Ergänzt wird das Angebot durch eine separate Werkstatt beziehungsweise Garage, die sich hervorragend für handwerkliche Aktivitäten oder zum Unterstellen eines Autos eignet. Das weitläufige Grundstück bietet viel Platz für Gartenanlagen, Tierhaltung oder Freizeitprojekte und lädt dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Eingebettet in die idyllische ostfriesische Landschaft profitieren Sie hier von einer ruhigen, naturnahen Lage mit guter Erreichbarkeit der Nordseeküste. Dieses charmante Anwesen ist ideal für Menschen, die das Landleben schätzen, Raum für eigene Ideen suchen und ein historisches Gebäude mit Charakter und Geschichte neu zum Leben erwecken möchten.

**CODICE OGGETTO: 25335048 - 26506 Norden / Leybucht polder**

## Tutto sulla posizione

Leybucht polder ist ein Stadtteil der Stadt Norden im Landkreis Aurich, gelegen im äußersten Nordwesten Niedersachsens. Die Ortschaft befindet sich etwa 12 Kilometer westlich der Innenstadt von Norden und ist von weiten, flachen Marschlandschaften geprägt, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. In unmittelbarer Nähe von Leybucht polder liegt das malerische Fischerdorf Greetsiel, das für seinen historischen Hafen mit einer aktiven Krabbenkutterflotte, seine Zwillingsmühlen und die gut erhaltene Altbausubstanz bekannt ist. Greetsiel ist nicht nur ein beliebtes Ausflugsziel, sondern verleiht der Region einen traditionellen, maritimen Charme. Leybucht polder selbst ist ruhig und dünn besiedelt, mit verstreuten Höfen und kleineren Siedlungen. Die Region ist durch ein gut ausgebautes Netz von Landstraßen mit der Stadt Norden sowie mit Greetsiel verbunden. Die Nähe zum Nordseeheilbad Norddeich mit seinen Fährverbindungen zu den Inseln Norderney und Juist macht den Stadtteil auch für Urlauber und Naturfreunde attraktiv. Trotz der ländlich-geprägten Lage verfügt Leybucht polder über eine solide Grundinfrastruktur. Über die Landstraßen L27 und L6 ist der Stadtteil gut an die umliegenden Orte wie Norden, Greetsiel und Pewsum angebunden. Von der nahegelegenen Küstenstraße aus bestehen gute Verbindungen in Richtung Aurich und Emden. Der nächste Bahnhof befindet sich in Norden und bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Norddeich Mole sowie nach Emden und weiter nach Bremen. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der nahen Kernstadt Norden.

**CODICE OGGETTO: 25335048 - 26506 Norden / Leybucht polder**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 329.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. 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.

**CODICE OGGETTO: 25335048 - 26506 Norden / Leybuchtpolder**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia orientale

**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)