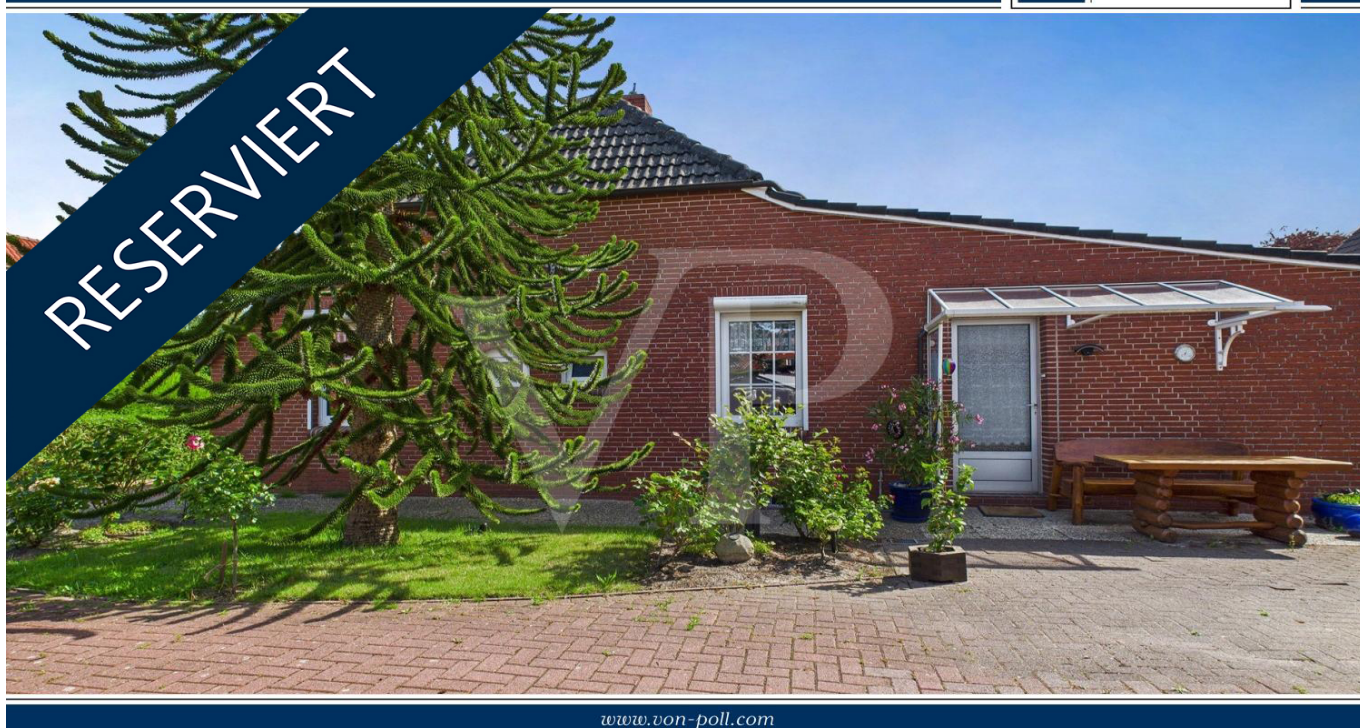


Norden

## Ebenerdig bewohnbare Doppelhaushälfte mit pflegeleichtem Garten in Norden

Número da propriedade: 25418083



PREÇO DE COMPRA: 229.000 EUR • ÁREA: ca. 110 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 806 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25418083 - 26506 Norden

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25418083 - 26506 Norden

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25418083                                             |
| Área                   | ca. 110 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de quadril                                   |
| Quartos                | 4                                                    |
| Quartos                | 3                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1934                                                 |
| Tipo de estacionamento | 4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 229.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa geminada                                                             |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2017                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida        |

Número da propriedade: 25418083 - 26506 Norden

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 242.70 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 05.05.2028          | Classificação energética                                 | G                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1934                     |

Número da propriedade: 25418083 - 26506 Norden

## O imóvel



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



Número da propriedade: 25418083 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 25418083 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 25418083 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 25418083 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 25418083 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 25418083 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 25418083 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 25418083 - 26506 Norden

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25418083 - 26506 Norden

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25418083 - 26506 Norden

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25418083 - 26506 Norden

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25418083 - 26506 Norden

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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