

Norden

Stilsicheres Einfamilienhaus in zentraler Lage von Norden - Ein Ort zum Wohlfühlen und Entspannen

Objektnummer: 25418058

Neuvorstellung



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 804 m²

Objektnummer: 25418058 - 26506 Norden

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

Objektnummer: 25418058 - 26506 Norden

Auf einen Blick

Objektnummer	25418058
Wohnfläche	ca. 157 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1949
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	298.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 25418058 - 26506 Norden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	237.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	13.03.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1949

Objektnummer: 25418058 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 25418058 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 25418058 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 25418058 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 25418058 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 25418058 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 25418058 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 25418058 - 26506 Norden

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint komfortables Wohnen mit moderner Architektur. Die Immobilie wurde ca. im Jahr 1949 erbaut und in den folgenden Jahren um weitere Räume ergänzt. So verfügt es heute über eine Wohnfläche von ca. 157 m² und überzeugt durch ein offenes und großzügiges Raumkonzept auf einem Grundstück von ca. 804 m². Nach dem Betreten durch die neuverbaute Aluminiumhauseingangstür gelangen Sie zunächst in den Windfang, welcher weiter in die einladende Diele führt. Von dort aus erreichen Sie das Highlight dieser Immobilie - den offenen Wohn- und Essbereich, der mit seinem durchdachten Design und den großzügigen Fensterflächen zu einem wahren Raum der Begegnung wird. Der offene Wohnbereich ist das Herzstück der Immobilie und punktet mit einer großzügigen Raumaufteilung und einem ansprechenden lichtdurchfluteten Ambiente. Hier bietet sich ausreichend Platz, um eine geräumige Essgruppe aufzustellen und zugleich einen gemütlichen Wohnbereich einzurichten, der Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten gewährt. Als weiteres Highlight präsentiert sich ein großzügiges Hebe-Schiebetüren-Element, welches nicht nur viel Tageslicht einfallen lässt, sondern auch einen freien Blick in den liebevoll angelegten Garten – ein Ort, der zum Verweilen und Entspannen einlädt, ermöglicht. Diese Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft eine angenehme Atmosphäre und lässt den Raum noch größer wirken. Die Küche befindet sich in einem separaten Bereich, welcher ausgehend vom Essbereich dank eines Durchbruches ideal in das Gesamtbild des Raumes integriert ist. Vom Wohnbereich aus erreichen Sie ebenfalls einen kleineren Raum, der sich als Büro nutzen lässt und auch über einen Nebeneingang erschlossen ist. Zurück in der Diele erreichen Sie zwei helle Kinderzimmer. Diese Räume bieten genug Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Ein Einbauschränk dient Ihnen als Abstellbereich und bietet Staufläche, damit Sie die alltäglichen Dinge problemlos unterbringen können. Das Raumangebot im Erdgeschoss wird um ein Gäste-WC ergänzt. Das Dachgeschoss der Immobilie erreichen Sie über die frisch gestrichene Echtholztreppe. Hier findet neben einem geräumigen Schlafzimmer ein Ankleide-/Gästezimmer seinen Platz. Zudem rundet ein helles Wannenbad den Grundriss dieser Immobilie ab. Sowohl das Ankleidezimmer als auch das Badezimmer verfügen über einen eigenen Zugang zu der sonnigen Dachterrasse mit Südausrichtung. Ob für den morgendlichen Kaffee, ein Sonnenbad am Nachmittag oder einen entspannten Abend – dieser private Außenbereich ist ein einladender Rückzugsort. Die Rückseite der Immobilie, welche Sie von der Dachterrasse aus sehen, ist mit Schiefer verkleidet und verleiht dem Gebäude so weiteren besonderen, zeitlosen Charme. Im Außenbereich überzeugt der liebevoll angelegte Garten und bietet dabei verschiedene Sitzmöglichkeiten. Neben einer freien Terrasse, welche direkt an das Wohnzimmer

grenzt, steht Ihnen hier auch eine überdachte Sitzzecke zur Verfügung. Am Ende des Grundstücks wurde ein kleiner Teich angelegt. Hier befindet sich auch ein weiterer Sitzplatz, um die Natur zu genießen. Eine umgebaute Garage, bietet Platz für Fahrräder und zugleich einen separaten Bereich für eine großzügige Werkstatt. Der Zugang zu einem Tiefenbrunnen, der zur Bewässerung des Gartens genutzt werden kann, ist hier ebenfalls zu finden. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über einen Teilkeller, welcher zum einen weitere Lager-/Vorratsfläche zur Verfügung stellt und zum anderen Raum für die Heizung und die Waschküche bietet. Die Immobilie wurde ursprünglich ca. im Jahr 1949 erbaut. In den folgenden Jahren ca. um 1962 und ca. um 1975 wurde das Objekt um Anbauten erweitert. Seitdem wurden stetig Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Innerhalb der letzten sieben Jahre wurde ein Großteil der Fenster sowie der Heizkörper ausgetauscht. Weiter wurde ein Teil der Leitungen des Heiz- und Frischwassersystems erneuert. Die Heizungstherme wurde im Jahr 2019 ausgewechselt. Bei den Böden handelt es sich überwiegend um Parkett bzw. Dielenböden, alle Wände wurden glatt gespachtelt, sodass es je nach Geschmack keiner Tapete bedarf. Das Gäste-WC befindet sich aktuell noch im Rohbauzustand. Die Sanitärinstallationen und -objekte sind bereits vorhanden – wir liefern Ihnen die notwendigen Handwerker direkt aus einer Hand beim Kauf mit. Bei Rückfragen stehen Ihnen Jan Pflüger & Samantha Heine gerne unter 04931-957540 zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Objektnummer: 25418058 - 26506 Norden

Ausstattung und Details

- Zentrale Lage
- Lichtdurchflutete Räume
- Offenes Wohnkonzept
- Optionaler Gasanschluss in der Küche für Gasherd
- Holzbodenbeläge
- Büro mit zusätzlichem Eingang
- Sanitäranlagen für das Gäste-WC vorhanden
- Wannenbad mit Zugang zur Dachterrasse
- Dachterrasse
- Nutzbarer Bestandskaminzug für optionalen Kaminofen
- Smarte Steuerung der Heizung sowie der einzelnen Heizkörperthermostate
- Glasfaseranschluss bis in die Immobilie
- Überdachte Sitzzecke
- Terrasse
- Liebevoll angelegter Garten
- Gewächshaus
- Tiefenbrunnen
- Garage mit Werkstatt
- Außenfassade z.T. mit Schiefer verkleidet
- Teilkeller

Objektnummer: 25418058 - 26506 Norden

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in einer zentralen Wohnsiedlung in der Stadt Norden. Norden, ist die nordwestlichste Stadt auf Deutschlands Festland und zählt zu den ältesten Städten Ostfrieslands. Die Stadt überzeugt insbesondere durch das anerkannte Nordseeheilbad Norden-Norddeich, welches gleichzeitig über einen eigenen Fährhafen zu den ostfriesischen Inseln Juist und Norderney verfügt. Endlose Fahrrad- und Wanderwege führen unter dem Deich entlang der Nordsee oder durch weite Felder. Hier spiegelt die einzigartige Natur rund um das Wattenmeer und die Sandstrände, und liegt in unmittelbarer Nähe zur Nordsee, dem Wattenmeer und den Sandstränden, welche die einmalige und begehrte Natur Ostfrieslands widerspiegeln. Verschiedene Supermärkte für den alltäglichen Bedarf, sowie eine Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich nur wenige Minuten entfernt. Die Norder Innenstadt mit seiner attraktiven Fußgängerzone liegt ebenfalls in geringer Entfernung, schlendern und bummeln Sie gemütlich durch dieses kleine malerische Örtchen und lassen Sie sich von den historischen Gebäuden faszinieren. Für die ärztliche Versorgung stehen Ihnen in unmittelbarer Nähe Apotheken und Ärzte zur Verfügung. Nächstgrößere Städte wie Aurich oder Emden erreichen Sie problemlos über die B72 und die B210. Darüber hinaus verfügt die Stadt Norden über einen ortseigenen Bahnhof, der sowohl für den Nah- als auch für den Fernverkehr ausgelegt ist. So können Sie weitere Strecken auch bequem mit der Bahn bewältigen.

Objektnummer: 25418058 - 26506 Norden

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 237.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25418058 - 26506 Norden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com