

Norden

Modernisieren, profitieren oder selbst nutzen – Zwei Einheiten mit Potenzial

Objektnummer: 26335022-1



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 527 m²

Objektnummer: 26335022-1 - 26506 Norden

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

Objektnummer: 26335022-1 - 26506 Norden

Auf einen Blick

Objektnummer	26335022-1	Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1967	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

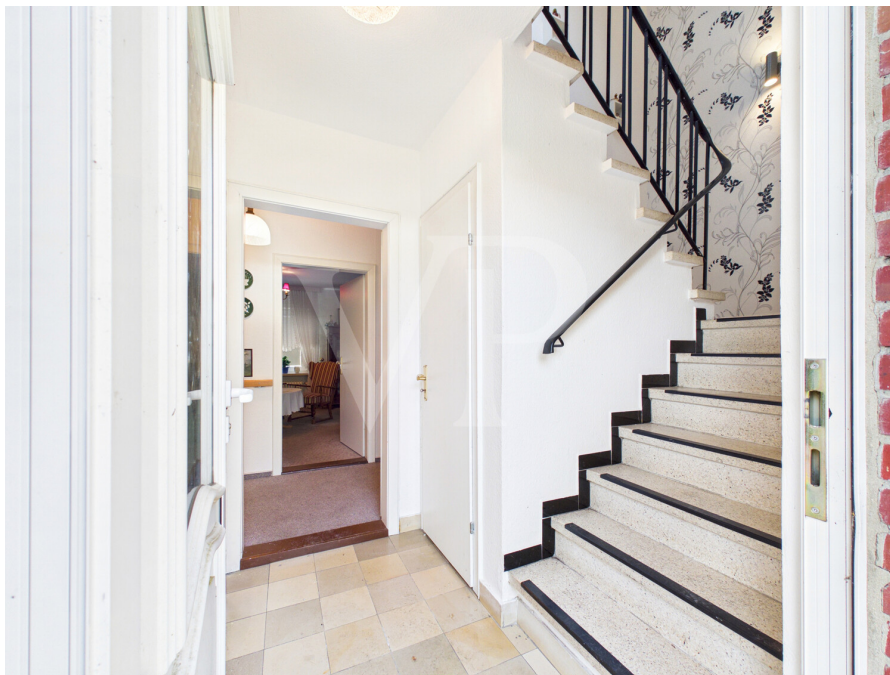
Objektnummer: 26335022-1 - 26506 Norden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	482.20 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	17.07.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26335022-1 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26335022-1 - 26506 Norden

Die Immobilie



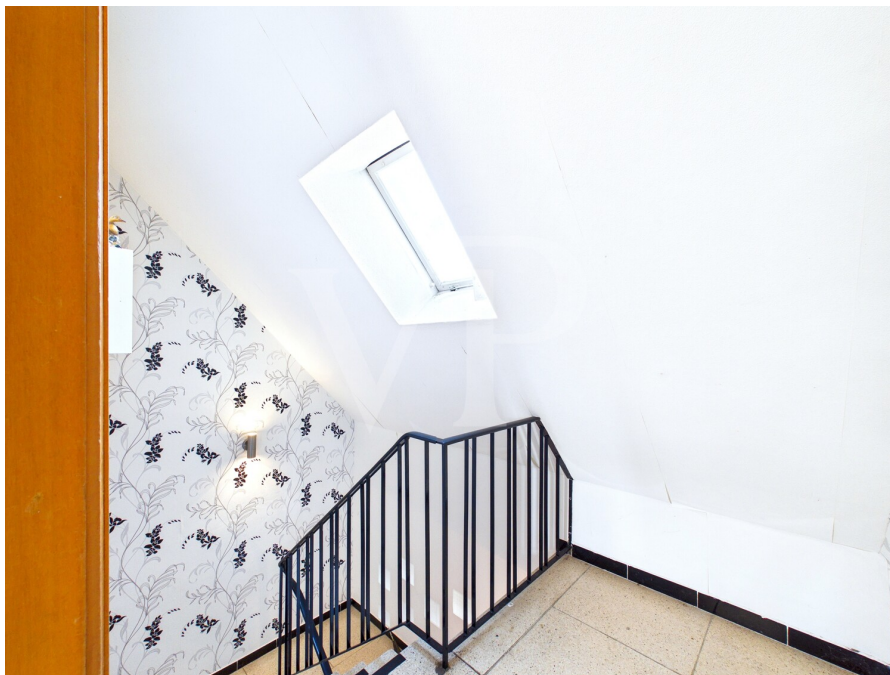
Objektnummer: 26335022-1 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26335022-1 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26335022-1 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26335022-1 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26335022-1 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26335022-1 - 26506 Norden

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Ein-/Zweifamilienhaus, das sich durch seine großzügige Wohnfläche von etwa 120 m² auf einem Grundstück von ca. 527 m² auszeichnet. Diese Immobilie, erbaut im Jahr 1967, befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, der Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre eigenen Gestaltungswünsche umzusetzen.

Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die attraktive Grundrissgestaltung sorgt für eine angenehme Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben sind die beiden großzügigen Wohnzimmer, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten eröffnen. Das Haus verfügt über zwei getrennte Wohneinheiten, wodurch unterschiedliche Wohnkonzepte realisierbar sind, beispielsweise Mehrgenerationenwohnen oder auch die Vermietung einer Einheit. Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich ein praktischer Hintereingang, der den Zugang zum Gartenbereich erleichtert. Die Terrasse im Erdgeschoss lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während der Balkon im Obergeschoss einen weiteren attraktiven Außenbereich darstellt. Die Gartennutzung bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Erholung oder individuelle Gartenprojekte.

Technisch überzeugt das Haus mit getrennten Anschlüssen für Strom, Gas und Wasser – jeweils mit eigenen Zählern versehen. Im Bereich der Sicherheit sorgt ein FI-Schalter für ein aktuelles Sicherheitsniveau. Die Fenster im Obergeschoss sind mit Plissees versehen, welche für angenehme Lichtverhältnisse und Sichtschutz sorgen. Die Fensterstürze wurden überwiegend erneuert, was zusätzliche Substanzverbesserungen umfasst.

Für eine bedarfsgerechte Beheizung sorgen zwei separate Etagenheizungen; das Warmwasser wird über Durchlauferhitzer bereitgestellt. Praktisch ist zudem der Teilkeller, der ergänzenden Stauraum bietet, ebenso wie der Dachboden, der für

weitere Nutzflächen sorgt.

Zum Haus gehört eine Garage sowie zwei zusätzliche PKW-Stellplätze auf dem Grundstück, was auch bei mehreren Fahrzeugen ausreichend Parkmöglichkeiten bietet.

Die Lage und optimale Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einer interessanten Option für all jene, die Raum für die Verwirklichung eigener Wohnideen suchen. Die Verbindung aus Grundstück, flexibler Wohnraumnutzung durch zwei Wohneinheiten und einer soliden technischen Ausstattung bildet eine hervorragende Grundlage für individuelles Wohnen und zukünftige Wertsteigerungen durch Modernisierungsmaßnahmen.

Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort.

Objektnummer: 26335022-1 - 26506 Norden

Ausstattung und Details

Zwei Wohneinheiten
Attraktive Grundrissgestaltung
Großzügige Wohnzimmer
Hintereingang im Erdgeschoss
Strom, Gas, Wasser getrennt mit eigenen Zählern
FI-Schalter vorhanden
Fenster 88 EG und 93 OG
Plissees im OG
Terrasse im Erdgeschoss
Balkon im Obergeschoss
Zwei Heizungen
Warmwasser über Durchlauferhitzer
Teilkeller
Dachboden
Fensterstürze überwiegend neu
Garage
Zwei PKW-Stellplätze
Gartennutzung
Einkaufsmöglichkeit fußläufig erreichbar (ca. 150 m)

Objektnummer: 26335022-1 - 26506 Norden

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in begehrter Siedlungslage der Stadt Norden - im Ortsteil Süderneuland I. Aufgrund der zentralen Lage sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und die historische Norder Innenstadt innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen. Das nahegelegene Einkaufszentrum Norder Tor ergänzt das Einkaufs- und Gastronomie-Angebot. In der Nähe finden Sie verschiedene Schulen, Kindergärten und auch Ärzte und Apotheken, die Ihnen Ihre medizinische Versorgung garantieren. Darüber hinaus verfügt die Stadt Norden über einen eigenen Bahnhof, der für den Fern- und den Nahverkehr ausgelegt ist.

Als zusätzliches Highlight Ihres neuen Standpunktes, können Sie im Norder Stadtteil Norddeich die Nähe zur Nordsee genießen. Spazieren Sie entlang der Wasserkante oder unternehmen Sie ausgedehnte Radtouren durch die vielfältige Natur Ostfrieslands. Dieser Stadtteil verfügt neben einem Bahnhof über einen eigenen Fähranleger. Von hier aus erreichen Sie die ostfriesischen Inseln Norderney und Juist in kurzer Zeit. Auch größere Städte wie Aurich und Emden erreichen Sie von Ihrem neuen Zuhause aus problemlos mit dem Auto über die B210 und die B72.

Objektnummer: 26335022-1 - 26506 Norden

Sonstige Angaben

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: 26335022-1 - 26506 Norden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com