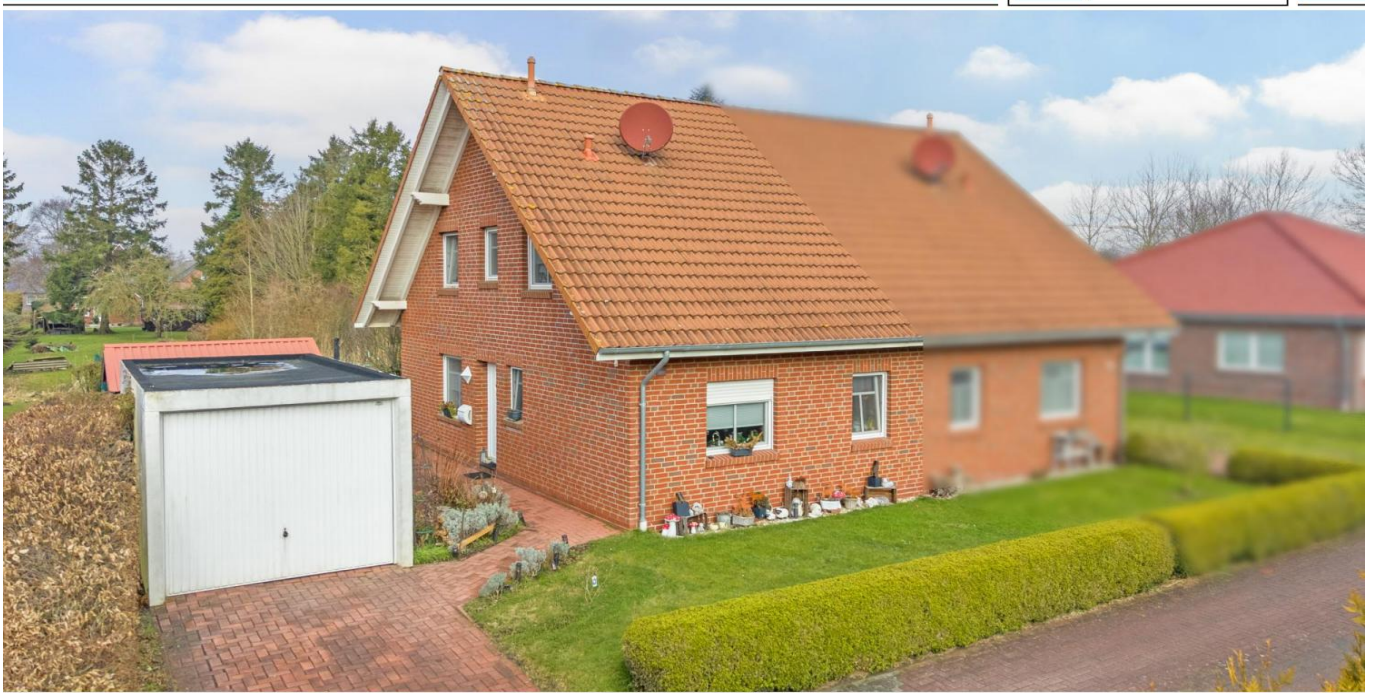


Norden / Süderneuland I - Norden

# Modernes Wohnglück in begehrter Lage

Objektnummer: 26418010



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

**KAUFPREIS: 289.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 792 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26418010 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden**

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

**Objektnummer: 26418010 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26418010</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>289.900 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 90 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2010</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26418010 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>62.70 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>01.03.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2010</b>

Objektnummer: 26418010 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418010 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418010 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

## Die Immobilie



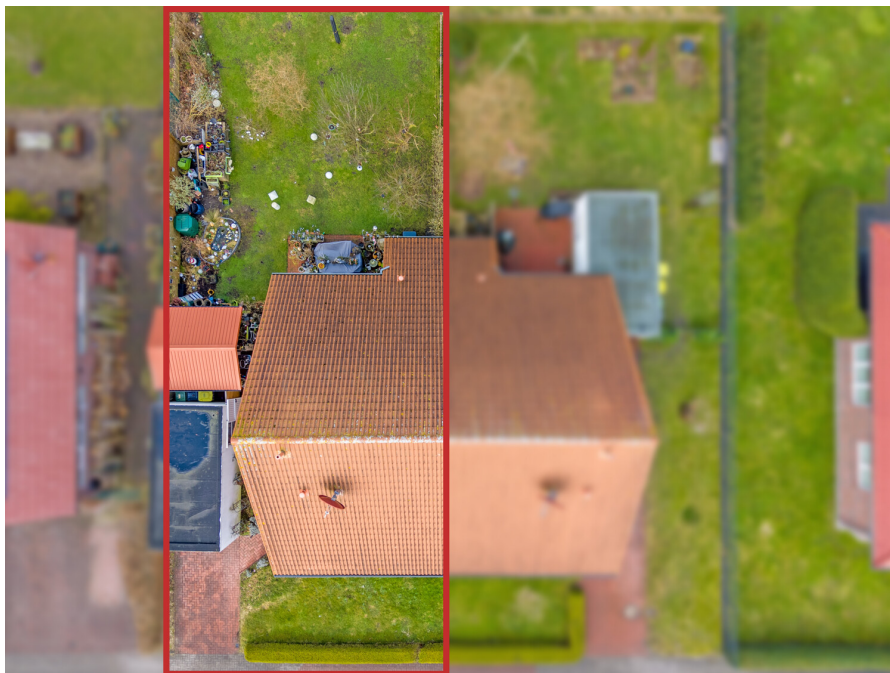
Objektnummer: 26418010 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418010 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26418010 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden**

## Ein erster Eindruck

Diese vermietete Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2010 präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie zeitgemäßer Ausstattung. Auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie drei gut geschnittene Räume, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer – ideal für Paare oder kleine Familien, die ein funktionales Zuhause mit angenehmem Wohnambiente schätzen.

Bereits beim Betreten der Doppelhaushälfte zeigt sich die durchdachte und praktische Raumstruktur. In den meisten Bereichen wurden Fliesen verlegt, während Wohn- und Schlafräume mit CV-Belägen (Cushioned Vinyl) ausgestattet sind. Diese Materialwahl ermöglicht eine pflegeleichte Nutzung im Alltag und bietet zugleich eine funktionale sowie strapazierfähige Bodenlösung für die verschiedenen Wohnbereiche.

Das Badezimmer wurde mit besonderem Augenmerk auf Komfort ausgestattet: Neben einer Dusche steht auch eine Badewanne zur Verfügung – ideal für unterschiedliche Bedürfnisse im Alltag. Ein Handtuchheizkörper sowie eine angenehme Fußbodenerwärmung sorgen besonders in der kühleren Jahreszeit für wohlige Wärme und zusätzlichen Komfort.

Für ein gleichmäßiges Raumklima sorgt die Zentralheizung mit moderner Gastherme und Warmwasserspeicher, die eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet. Auch in technischer Hinsicht entspricht das Haus somit einem zeitgemäßen Standard.

Ein weiteres Highlight ist die Terrasse, die nicht nur zum Verweilen im Freien einlädt, sondern auch über einen verschließbaren Abstellraum verfügt. So finden Gartengeräte, Fahrräder oder andere Utensilien bequem und geschützt ihren Platz.

Die Kunststofffenster sind mit einer 2-fach-Verglasung ausgestattet und unterstützen eine solide Wärme- und Schalldämmung. Ergänzend sorgen Außenjalousien für angenehmen Sonnen- und Sichtschutz sowie ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die Immobilie ist zudem modern vernetzt: Eine vorhandene Satellitenschüssel ermöglicht den TV-Empfang, während der Glasfaseranschluss eine schnelle Internetverbindung sicherstellt – ideal für Streaming, Homeoffice oder digitale Anwendungen im Alltag

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz – zwei komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus, die den Alltag deutlich erleichtern und den Wohnwert zusätzlich steigern.

**Die Immobilie befindet sich in einem modernen, gewachsenen Wohnumfeld. Da die Bauphase bereits vollständig abgeschlossen ist, profitieren Sie von einer sofort nutzbaren und nachhaltig vermietbaren Einheit ohne weiteren Entwicklungsaufwand.**

**Objektnummer: 26418010 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden**

## **Ausstattung und Details**

- Doppelhaushälfte, Baujahr 2010
- Ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Vermietet – interessante Kapitalanlage
- Glasfaseranschluss
- 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne  
Handtuchheizkörper und Fußbodenerwärmung im Bad
- Zentralheizung mit moderner Gastherme und  
Warmwasserspeicher
- Satellitenschüssel
- Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung
- Außenjalousien für Sonnen- und Sichtschutz
- Böden überwiegend gefliest, Wohn- und Schlafräume mit  
CV-Belägen
- Terrasse mit verschließbarem Abstellraum
- Garage + zusätzlicher Stellplatz
- Zeitgemäßer technischer Standard

**Objektnummer: 26418010 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden**

## **Alles zum Standort**

**Süderneuland ist ein Stadtteil der ostfriesischen Stadt Norden im Landkreis Aurich in Niedersachsen. Er liegt südlich des Stadtkerns und gehört zum Übergangsbereich zwischen dem dicht bebauten Stadtgebiet und der offenen Marschlandschaft. Der Stadtteil wird in zwei Teile gegliedert – Süderneuland I und Süderneuland II – die durch die Bundesstraße 72 miteinander verbunden sind. Diese wichtige Verkehrsachse sorgt für eine gute Anbindung an die Innenstadt von Norden sowie an die umliegenden Orte und die Nordseeküste.**

**Die Umgebung ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen, weiten Wiesen und vereinzelt Gehöften, wodurch Süderneuland seinen ländlichen Charakter bewahrt hat. Zugleich finden sich im Norden des Stadtteils zunehmend Wohngebiete, die von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten dominiert werden. Durch die Nähe zur Nordsee, insbesondere zum beliebten Küstenort Norddeich, besitzt Süderneuland eine attraktive Lage sowohl für Einheimische als auch für Touristen. Insgesamt verbindet der Stadtteil eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit einer guten infrastrukturellen Anbindung an das Stadtzentrum und die Küstenregion Ostfrieslands.**

**Objektnummer: 26418010 - 26506 Norden / Süderneuland I - 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: 26418010 - 26506 Norden / Süderneuland I - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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