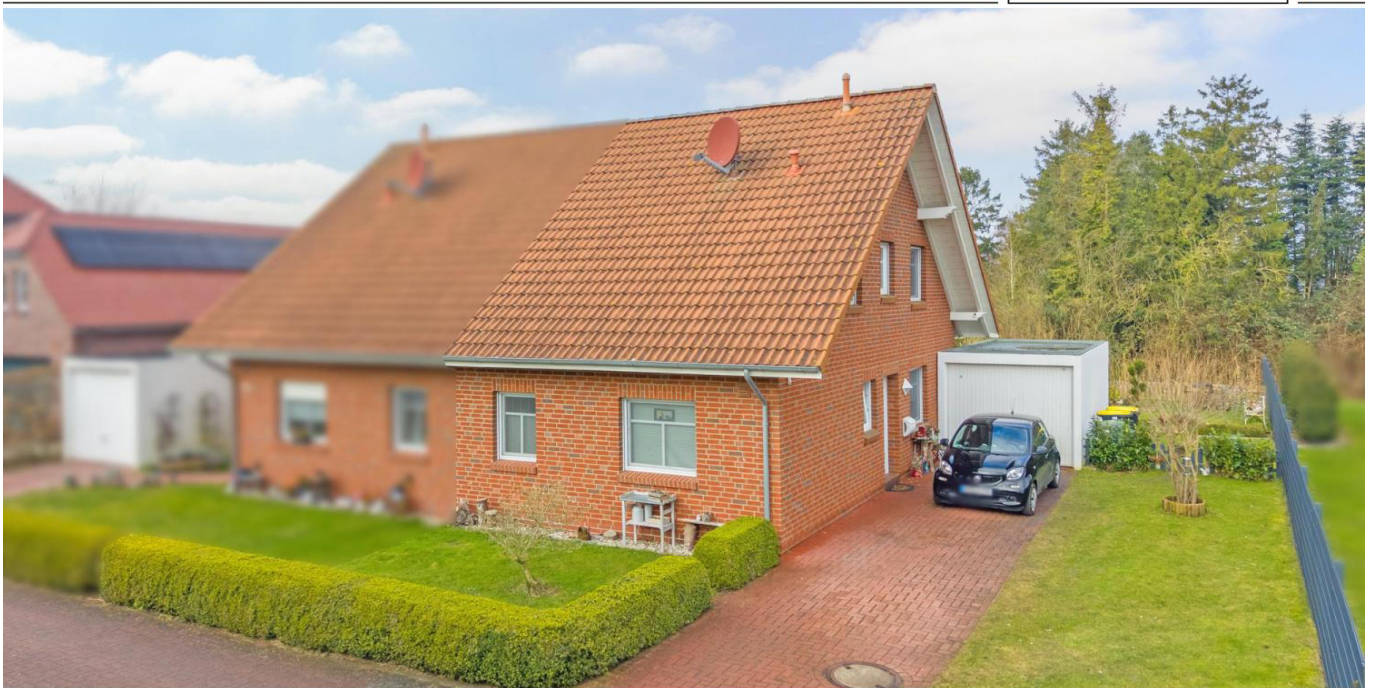


Norden / Süderneuland I - Norden

# Modernes Zuhause in bester Lage von Süderneuland

Objektnummer: 26418011



[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: 26418011 - 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: 26418011 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

## Auf einen Blick

|              |                           |                       |   |
|--------------|---------------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer | 26418011                  | Kaufpreis             | 289.900 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 90 m <sup>2</sup>     | Haustyp               | Doppelhaushälfte  |
| Dachform     | Satteldach                | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 3                         |                       |   |
| Schlafzimmer | 2                         |                       |   |
| Badezimmer   | 1                         |                       |   |
| Baujahr      | 2010                      | Zustand der Immobilie | gepflegt  |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage | Bauweise              | Massiv  |
|              |                           | Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 26418011 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 100.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.03.2036     | Energieeffizienzklasse      | D                           |
| Befeuerung                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2010                        |

Objektnummer: 26418011 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418011 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418011 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418011 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418011 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26418011 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2010 präsentiert sich als zeitgemäßes Eigenheim mit einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 792 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wird derzeit vermietet und bietet damit eine interessante Option für Investoren, die auf der Suche nach einem Objekt mit stabiler Vermietung sind. Durchdacht konzipiert, verfügt das Haus über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei komfortable Schlafzimmer, die sich flexibel als Rückzugsorte gestalten lassen. Der offene, lichtdurchflutete Wohnbereich schafft eine angenehme Atmosphäre zum Entspannen und Wohlfühlen. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und überzeugt mit ihrer modernen Ausstattung. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Dusche als auch einer Badewanne ausgestattet und sorgt so für maximalen Nutzungskomfort. Zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie ein Handtuchheizkörper sowie eine Fußbodenerwärmung im Bad erhöhen den täglichen Wohnkomfort. Für angenehme Temperaturen sorgt eine Zentralheizung mit moderner Gastherme und Warmwasserspeicher. Der technische Standard entspricht aktuellen Anforderungen; unter anderem ist ein Glasfaseranschluss vorhanden, wodurch schnelles Internet gewährleistet ist. Die Fenster bestehen aus hochwertigem Kunststoff und sind mit 2-fach-Verglasung versehen. Außenjalousien an den Fenstern bieten effektiven Sonnen- und Sichtschutz. Darüber hinaus zählt eine Satellitenschüssel zur Ausstattung der Doppelhaushälfte. In den meisten Bereichen sind geflieste Böden verlegt, während die Wohn- und Schlafräume mit pflegeleichten CV-Belägen ausgestattet wurden. Diese Materialwahl unterstreicht die Langlebigkeit und hochwertige Ausführung der Immobilie. Die großzügig geschnittene Terrasse bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien. Ein verschließbarer Abstellraum auf der Terrasse eignet sich ideal zum Verstauen von Gartengeräten oder saisonalem Mobiliar. Das vollständig erschlossene Grundstück bietet nicht nur viel Raum für individuelle Freizeitgestaltung, sondern

auch einen eigenen Gartenbereich. Für Fahrzeuge stehen eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück zur Verfügung. Technisch überzeugt das Haus durch seinen zeitgemäßen Standard und die durchdachte Ausstattung in allen Bereichen. Das Gesamtbild wird durch den äußerst gepflegten Zustand der Immobilie abgerundet. Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als attraktive Möglichkeit für Kapitalanleger, die Wert auf moderne Technik, guten Pflegezustand und eine zeitgemäße Ausstattung legen. Gerne erhalten Sie auf Anfrage weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin, um sich von den Qualitäten dieses Angebots direkt vor Ort zu überzeugen.

**Objektnummer: 26418011 - 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: 26418011 - 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: 26418011 - 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: 26418011 - 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)