

Norden

# Zwei Doppelhaushälften – Ideal für Mehrgenerationen-Wohnen oder Wohnen & Vermieten

Objektnummer: 26418016



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

**KAUFPREIS: 578.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 575 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26418016 - 26506 Norden**

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

**Objektnummer: 26418016 - 26506 Norden**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26418016</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>578.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 186 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Zweifamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>8</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2021</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1995</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>

Objektnummer: 26418016 - 26506 Norden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	164.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.03.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

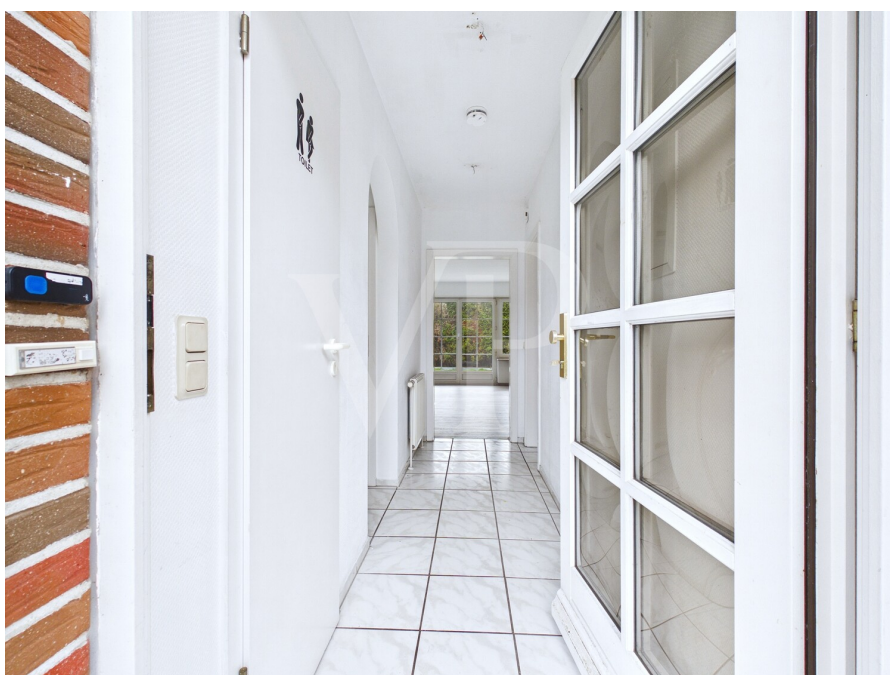
Objektnummer: 26418016 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418016 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418016 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418016 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418016 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418016 - 26506 Norden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26418016 - 26506 Norden**

## **Ein erster Eindruck**

**Zwei Doppelhaushälften – Ideal für Mehrgenerationen-Wohnen oder Wohnen & Vermieten**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese beiden attraktiven Doppelhaushälften bieten mit ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf jeweils zwei Etagen großzügigen Raum für individuelle Wohnkonzepte.**

**Ob Mehrgenerationenwohnen, großzügiges Familienleben oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten.**

**Die durchdachten Grundrisse sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Der direkte Zugang zum schönen Garten erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen ein.**

**Der ruhig gelegene Garten bietet ausreichend Platz für Erholung, Spiel und gesellige Stunden im Freien. Hier genießen Sie Privatsphäre und Lebensqualität in entspannter Umgebung.**

**Flexibilität nach Ihren Bedürfnissen:**

**Neben dem Gesamtverkauf beider Doppelhaushälften besteht selbstverständlich auch die Möglichkeit, eine Einheit einzeln zu erwerben – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.**

**Highlights auf einen Blick:**

**Zwei Doppelhaushälften (auch einzeln erwerbbar)**

**Ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Jeweils auf zwei Etagen**

**Spitzboden**

**Großzügige Raumaufteilung**

**Ideal für Mehrgenerationenwohnen**

**Ruhige Lage**

**Schöner Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**

**Helle, gut geschnittene Räume**

**Viel Potenzial zur individuellen Gestaltung**

**Diese Immobilie verbindet Großzügigkeit, Flexibilität und Wohnkomfort – eine seltene Gelegenheit mit vielfältigen Perspektiven**

**Objektnummer: 26418016 - 26506 Norden**

## **Ausstattung und Details**

- zentrale & ruhige Lage
- gepflegter Zustand
- Sonnenterrasse
- ausgebauter Dachgeschoss
- 3 Schlafzimmer
- Gäste-WC
- Parkplatz
- Außenjalousien
- eingezäunter Garten
- zwei Abstellräume

**Objektnummer: 26418016 - 26506 Norden**

## **Alles zum Standort**

**Diese 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.**

**Objektnummer: 26418016 - 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: 26418016 - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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