

Norden

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und viel Raum für Ihre Ideen in zentraler Lage

Objektnummer: 26418049



KAUFPREIS: 278.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.097 m²

Objektnummer: 26418049 - 26506 Norden

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

Objektnummer: 26418049 - 26506 Norden

Auf einen Blick

Objektnummer	26418049
Wohnfläche	ca. 214 m ²
Dachform	Walmdach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1973
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	278.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

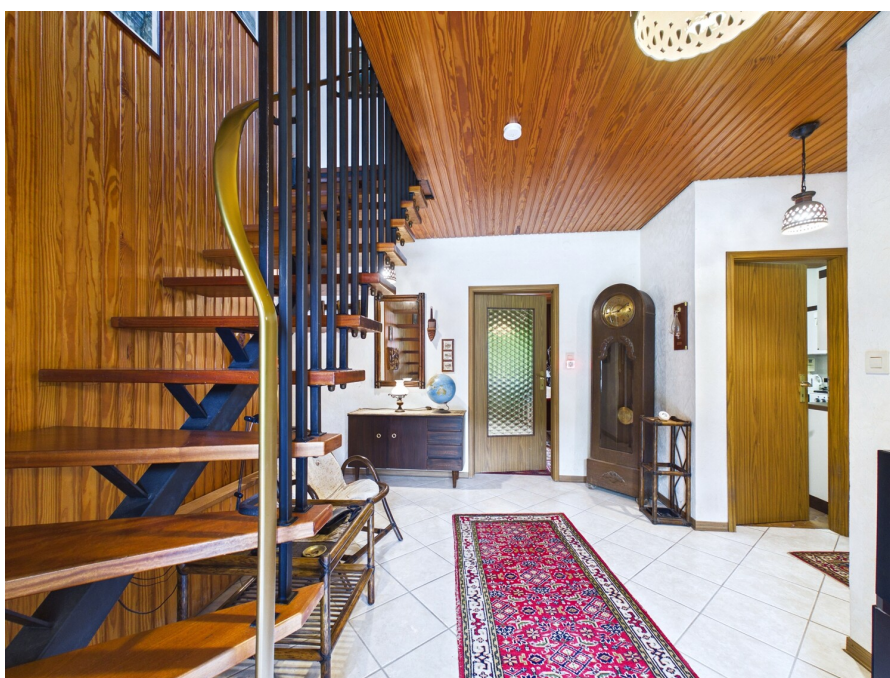
Objektnummer: 26418049 - 26506 Norden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	257.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.07.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26418049 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26418049 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26418049 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26418049 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26418049 - 26506 Norden

Die Immobilie



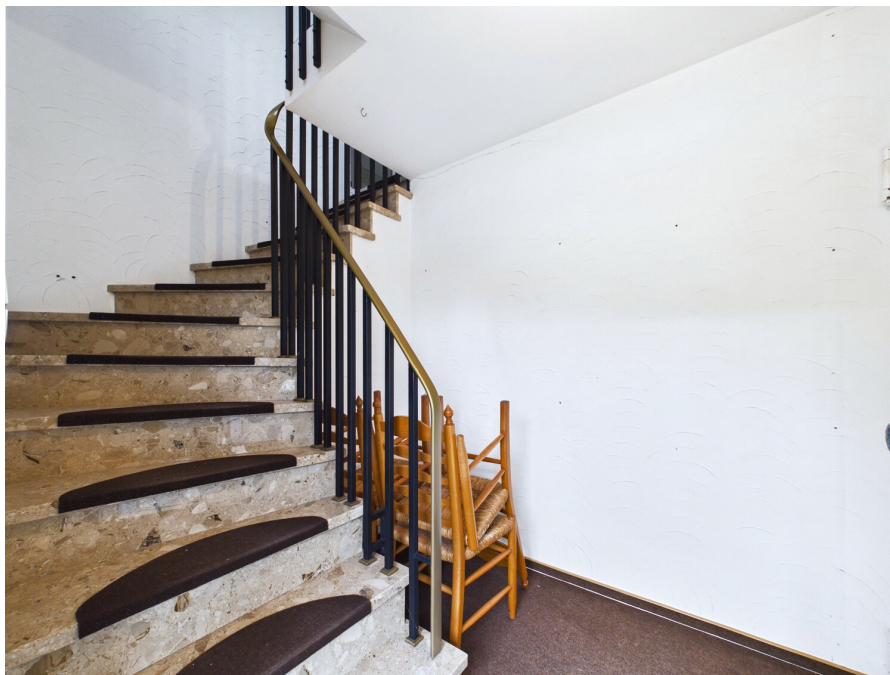
Objektnummer: 26418049 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26418049 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26418049 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26418049 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26418049 - 26506 Norden

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 214 m² und einer Grundstücksgröße von rund 1.097 m² bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich durch seine Größe und Raumaufteilung besonders für Familien oder generationenübergreifendes Wohnen. Das 1973 errichtete Gebäude befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück, das durch seine umfassende Bepflanzung und gewachsene Hecken einen erhöhten Grad an Privatsphäre im Außenbereich gewährt. Die gepflegte Vorgartengestaltung und die vorhandenen Parkmöglichkeiten für drei Fahrzeuge direkt an der Straße runden das äußere Erscheinungsbild ab.

Das Haus verfügt insgesamt über neun Zimmer, davon sechs Schlafzimmer und drei Badezimmer. Das Haupthaus bietet im Erdgeschoss eine großzügig geschnittene Diele mit einer offenen Holzterrasse, rustikalen Elementen und weiß gefliesten Böden, welche den Zugang zu den Wohnräumen ermöglicht. Der Wohnbereich erstreckt sich über zwei miteinander verbundene Räume mit großflächigen Fenstern und Ausblick ins Grüne. angebunden.

Die Küche ist mit weißen Einbauten und großzügiger Arbeitsfläche gestaltet und bietet ausreichend Platz für einen Frühstücksbereich. Die angrenzende Essecke ist mit Holzvertäfelung und Sitzbank gestaltet, was den Raum wohnlich wirken lässt. Im Erdgeschoss ist zudem ein großes Badezimmer vorhanden, welches zweitönig gefliest ist und sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche aufweist.

Im Obergeschoss befinden sich zusätzliche Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit moderner Dusche und Fenster, das aktuelle Gestaltungstrends widerspiegelt und eine angenehme Belichtung bietet. Weiterhin sind auf dieser Ebene weitere Küchenanschlüsse vorhanden, was eine potenzielle Nutzung als separaten Wohnbereich ermöglicht.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die Einliegerwohnung, deren Ausbau 1987 begonnen wurde. Sie bietet einen separaten Eingang, was für verschiedene Wohn- oder Nutzungsmöglichkeiten ideal ist. Die Einliegerwohnung befindet sich im Rohbauzustand und kann somit individuell nach eigenen Vorstellungen fertiggestellt werden. Der Zugang zur Einliegerwohnung erfolgt über ein separates, mit Naturstein belegtes Treppenhaus. Das Wohnzimmer, sowie die Küche der Einliegerwohnung verfügen über einen eigenen Balkonzugang mit Ausblick auf das grüne Grundstück.

Das Dachgeschoss dient als zusätzliche Nutzfläche. Die Heizungsanlage wurde 2020 durch eine moderne Viessmann Gastherme erneuert.

Die Immobilie ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch durch die vorhandenen separaten Stromkreise und die Möglichkeit des ebenerdigen Wohnens eine solide Basis für die individuelle Umgestaltung und energetische Modernisierung.

Zusammenfassend überzeugt dieses Haus durch seine Größe, flexible Raumaufteilung und das große Grundstück.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich ein umfassendes Bild von den Potenzialen dieser Immobilie zu machen.

Objektnummer: 26418049 - 26506 Norden

Ausstattung und Details

EFH m. Einliegerwohnung mit sep. Eingang (1987)

Getr. Schaltkreise (Elektrik)

Drei PKW-Stellplätze

Vissmann Gastherme (2020)

Dachboden als zus. Nutzfläche

Ebenerdiges Wohnen

Großes uneinsehbares Grundstück

Zwei Bäder im Haupthaus

Im Obergeschoss Küchenanschlüsse f. zus. sep. Wohnbereich

Sanierungsbedürftig

Objektnummer: 26418049 - 26506 Norden

Alles zum Standort

Norden besticht als charmante Küstenstadt mit einer ausgewogenen Balance aus ruhigem Wohnen und funktionaler Infrastruktur. Die Stadt bietet eine sichere und familienfreundliche Umgebung, die durch moderate Bevölkerungszuwächse und eine stabile lokale Wirtschaft geprägt ist. Besonders Familien schätzen hier die Nähe zur Nordsee sowie die überschaubare Größe, die ein harmonisches Miteinander und eine hohe Lebensqualität ermöglicht.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt mit einem vielfältigen Freizeitangebot, das speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten ist. Nur wenige Gehminuten entfernt laden das Frisia Bad und mehrere Sportanlagen zu aktiver Erholung ein, während Spielplätze wie der Kastanienallee-Spielplatz und weitläufige Parks wie der Ernst-Reuter-Platz Raum für unbeschwerte Stunden im Freien bieten. Diese grünen Oasen schaffen ideale Bedingungen für gemeinsame Familienausflüge und fördern eine lebendige Nachbarschaft.

Auch in puncto Bildung und Gesundheit zeigt sich Norden als idealer Wohnort für Familien. Die nahegelegenen Grundschulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag erheblich erleichtert. Weiterführende Schulen und die Kreismusikschule ergänzen das Angebot und ermöglichen eine umfassende Förderung der Kinder. Für medizinische Versorgung sorgen zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung, die Sicherheit und Komfort gewährleisten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe optimal, sodass auch ohne eigenes Fahrzeug eine flexible Mobilität gegeben ist.

Für Familien, die Wert auf eine behütete Umgebung mit exzellenten Bildungsmöglichkeiten und vielseitigen Freizeitangeboten legen, präsentiert sich Norden als ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen können und Eltern ein harmonisches, zukunftsorientiertes Zuhause finden. Die Kombination aus Küstennähe, sicherer Infrastruktur und einem lebendigen Gemeinschaftsgefühl macht diese Lage zu einer besonders begehrten Adresse für Familien.

Objektnummer: 26418049 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26418049 - 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