

Norden / Süderneuland I - Norden

Ruhig und stadtnah wohnen – gepflegte Doppelhaushälfte in Süderneuland

Objektnummer: 26418010-2



KAUFPREIS: 289.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 792 m²

Objektnummer: 26418010-2 - 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: 26418010-2 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

Auf einen Blick

Objektnummer	26418010-2
Wohnfläche	ca. 90 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2010
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	289.900 EUR
Haus typ	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26418010-2 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 26418010-2 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26418010-2 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26418010-2 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26418010-2 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26418010-2 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26418010-2 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

Ein erster Eindruck

Diese vermietete Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2010 erbaut und befindet sich in einem ausgesprochen gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 90 m², einer gut durchdachten Raumaufteilung und einer zeitgemäßen Ausstattung bietet sie attraktive Voraussetzungen für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Die Immobilie verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, darunter ein großzügiger Wohnbereich sowie zwei Schlafzimmer. Die funktionale Aufteilung schafft ein angenehmes Wohnambiente und eignet sich besonders für Paare oder kleine Familien.

Bei der Auswahl der Bodenbeläge wurde auf Alltagstauglichkeit und Pflegeleichtigkeit geachtet. Ein Großteil der Räume ist gefliest, während die Wohn- und Schlafbereiche mit strapazierfähigen CV-Belägen ausgestattet sind.

Das komfortabel gestaltete Badezimmer verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne. Ein Handtuchheizkörper und die integrierte Fußbodenerwärmung sorgen insbesondere an kühleren Tagen für ein angenehmes Raumgefühl.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Gastherme und Warmwasserspeicher, die eine zuverlässige Wärme- und Warmwasserversorgung gewährleistet. Kunststofffenster mit Zweifachverglasung unterstützen die Wärme- und Schalldämmung. Außenjalousien bieten zusätzlichen Sonnen- und Sichtschutz und tragen zu einer angenehmen Privatsphäre bei.

Die Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden ein. Ein direkt angrenzender, verschließbarer Abstellraum bietet praktische Unterbringungsmöglichkeiten für Fahrräder, Gartengeräte und weitere Utensilien.

Auch im Bereich der technischen Ausstattung ist die Immobilie gut aufgestellt. Neben einer Satellitenanlage steht ein Glasfaseranschluss zur Verfügung, der schnelles Internet für Homeoffice, Streaming und weitere digitale Anwendungen ermöglicht.

Eine Garage sowie ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz direkt am Haus runden das Angebot komfortabel ab.

Die Doppelhaushälfte liegt in einem modernen und gewachsenen Wohnumfeld. Da sämtliche Baumaßnahmen im Umfeld abgeschlossen sind, bietet die bereits vermietete Immobilie eine sofort nutzbare Kapitalanlage ohne zusätzlichen Entwicklungsaufwand.

Objektnummer: 26418010-2 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte, Baujahr 2010
- Ca. 90 m² 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: 26418010-2 - 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: 26418010-2 - 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 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: 26418010-2 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com