

Norden

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in zentraler Sackgassenlage von Norden

Objektnummer: 26418081



KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 675 m²

Objektnummer: 26418081 - 26506 Norden

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

Objektnummer: 26418081 - 26506 Norden

Auf einen Blick

Objektnummer	26418081
Wohnfläche	ca. 230 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	469.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26418081 - 26506 Norden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	123.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.08.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26418081 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26418081 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26418081 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26418081 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26418081 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26418081 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26418081 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26418081 - 26506 Norden

Ein erster Eindruck

Dieses moderne Einfamilienhaus überzeugt neben viel Privatsphäre durch die Lage in einer ruhigen Sackgasse zusätzlich durch eine separate Einliegerwohnung.

Verteilt auf eine Wohnfläche von insgesamt ca. 230 m² erstreckt sich so ein modernes und vielfältiges Raumangebot.

Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie in einen gemeinsamen Windfang, welcher Sie zu Ihrer Rechten weiter in den Hauptteil der Immobilie führt.

Durch die Diele gelangen Sie weiter in die helle Küche, welche mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet ist. Gleichzeitig steht Ihnen hier ausreichend Platz zur Verfügung, um eine gemütliche Essecke einzurichten.

Das Wohnzimmer profitiert durch ein Hebeschiebetüren-Element von ausreichend Tageslicht und bietet zugleich einen direkten Zugang zu der überdachten Terrasse. An kühlen Tagen spendet der hier befindliche Kaminofen wohlige Wärme.

Den Flur hinunter erreichen Sie das Gäste-WC sowie den Hintereingang, welcher ebenfalls zu der überdachten Terrasse und weiter in den Garten führt.

Im Dachgeschoss der Immobilie werden Sie durch eine helle und großzügig geschnittene Diele empfangen.

Linksseitig gelangen Sie in das moderne Tageslichtbad. Ausgestattet mit zwei Waschtischen sowie einer Badewanne und einer Dusche profitieren Sie hier von einem hohen Wohnkomfort. Die daneben befindlichen Kinderzimmer sind ungefähr gleich groß geschnitten und bieten Raum für eine individuelle Nutzung.

Gegenüberliegend befindet sich das Schlafzimmer, in welchem Sie zudem ausreichend Stellfläche für einen geräumigen Kleiderschrank finden.

Abgerundet wird das Raumangebot im Dachgeschoss durch ein Büro und einen geräumigen Hauswirtschaftsraum, welcher mit Anschlüssen für eine Waschmaschine und einen Trockner versehen ist.

Die Einliegerwohnung befindet sich im linken Teil des Erdgeschosses und ist so ebenerdig bewohnbar.

Beim Betreten gelangen Sie auch hier in eine Diele. Von hieraus erreichen Sie zunächst die helle Küche, welche mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist. Ebenso wie von der Küche aus erhalten Sie auch von dem dahinter befindlichen Wohnzimmer einen direkten Zugang zu der Terrasse. Diese ist mit einer Hecke begrenzt und bietet so viel Privatsphäre und Ruhe.

Im vorderen Bereich der Einliegerwohnung befindet sich neben dem Schlafzimmer ein helles Duschbad. Dieses verfügt zudem über Waschmaschinenanschlüsse.

Im Außenbereich der Einliegerwohnung steht Ihnen hier ein zusätzlicher Abstellraum, welcher direkt an die Terrasse grenzt und durch zwei Zugänge auch einen direkten Weg zur Auffahrt bietet.

Auf der anderen Seite steht Ihnen eine Garage mit angrenzendem Geräteraum zur Verfügung. Der Garten ist aktuell so angelegt, dass dieser vollständig zum Hauptteil der Immobilie gehört.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Sie ist vollständig mit Außenjalousien ausgestattet. Zusätzlich verfügt die Immobilie über Fußbodenheizung in der Küche und im Badezimmer OG.

Sie erreichen Ihren Ansprechpartner, Jan Pflüger unter 0170 - 287 03 92.

Objektnummer: 26418081 - 26506 Norden

Ausstattung und Details

- Zentrale Sackgassenlage
- Sehr gepflegter Zustand
- Einliegerwohnung
- Helle Raumaufteilung
- Kaminofen
- Fußbodenheizung (Bad oben & Küche)
- PV-Anlage mit 6,4kWh und ca. 14 kW Speicher
- Uneinsehbarer Garten
- Überdachte Terrasse
- Separate Terrasse an der Einliegerwohnung
- Garage mit separatem Geräteraum und Spitzboden

Objektnummer: 26418081 - 26506 Norden

Alles zum Standort

In einer stadtnahen und doch ruhigen Lage von Norden befindet sich diese gepflegte Immobilie, welche Ihnen viele Entfaltungsmöglichkeiten, in einer bevorzugten Wohnsiedlung bietet.

Die Stadt Norden ist eine der beliebtesten Ausflugsziele für Besucher an der Nordsee und verfügt über eine hervorragende Infrastruktur.

Im nahegelegenen Stadtkern von Norden finden Sie verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken. Beim Schlendern durch die Gassen, erwarten Sie verschiedene Restaurants und gemütliche Cafés. Des weiteren sind Schulen und auch Kindergärten problemlos erreichbar.

Der Norder Stadtteil überzeugt neben der Nähe zur Nordsee mit einem eigenen Fähranleger und bietet so eine Fähr-Anbindung zu den ostfriesischen Inseln Juist und Norderney, sowie einen Strand mit Blick auf das Weltnaturerbe Wattenmeer.

Endlos lange Deiche und ein dichtes Radwegenetz laden zum Radeln und Wandern inmitten ausdrucksstarker Natur im Nordseeklima ein.

Über die A28 und A31 sowie die B72 ist Norden gut erreichbar , zudem verfügt die Stadt über einen Bahnhof, der sowohl für den Nah- als auch Fernverkehr ausgelegt ist.

Objektnummer: 26418081 - 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: 26418081 - 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