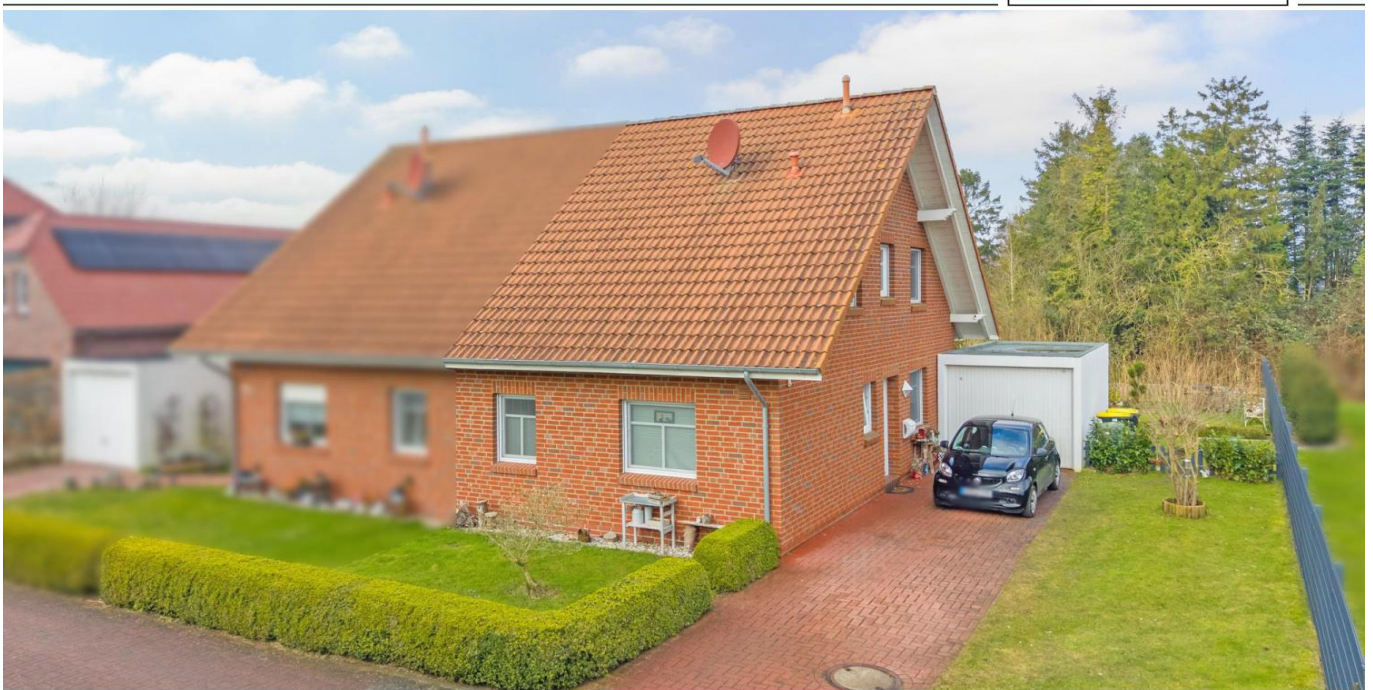


Norden / Süderneuland I - Norden

# Modernes Zuhause in bester Lage von Süderneuland

**Property ID: 26418011**



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

**PURCHASE PRICE: 289.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 792 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26418011 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 26418011 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden**

## At a glance

Property ID	26418011	Purchase Price	289.900 EUR
Living Space	ca. 90 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	2010	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

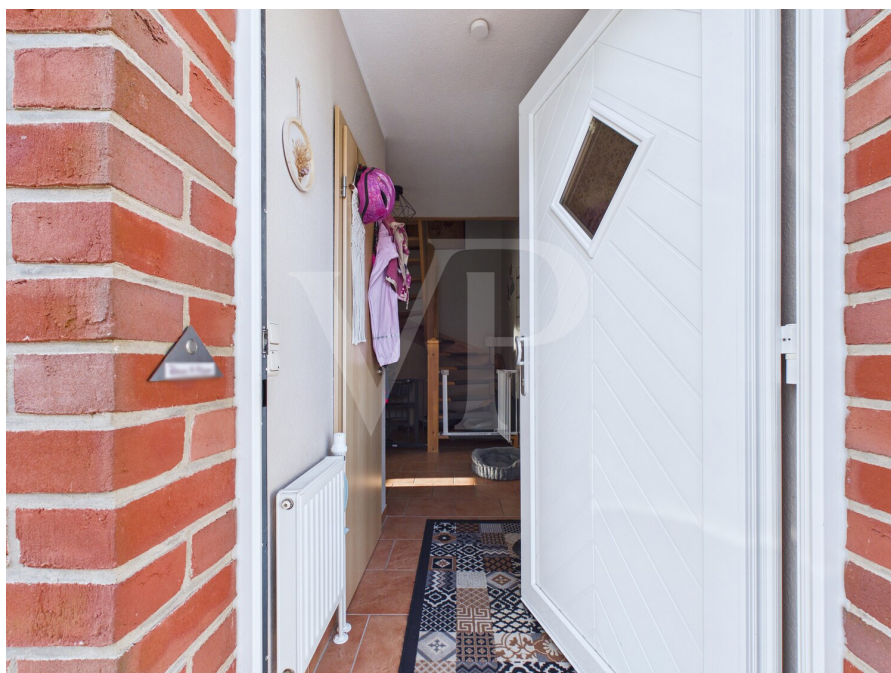
Property ID: 26418011 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	100.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.03.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 26418011 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

## The property



Property ID: 26418011 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

## The property



Property ID: 26418011 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

## The property



Property ID: 26418011 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

## The property



Property ID: 26418011 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden

## The property



**Property ID: 26418011 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden**

## A first impression

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.

**Property ID: 26418011 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden**

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 26418011 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden**

## All about the location

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.

**Property ID: 26418011 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden**

## Other information

**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 vorbehaltenlich 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.

**Property ID: 26418011 - 26506 Norden / Süderneuland I - Norden**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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