

Lütetsburg – Norden

# Lütetsburg – Confortable, charmant et spacieux

CODE DU BIEN: 25335133

Neuvorstellung



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

PRIX D'ACHAT: 159.999 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 158 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 429 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden

## En un coup d'œil

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25335133                                |
| Surface habitable      | ca. 158 m²                              |
| Type de toiture        | à deux versants                         |
| Pièces                 | 8                                       |
| Chambres à coucher     | 5                                       |
| Salles de bains        | 2                                       |
| Année de construction  | 1900                                    |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 1 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 159.999 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 26 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 20.11.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 318.40 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1900                      |

CODE DU BIEN: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden**

## Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1900 et constamment rénovée depuis, impressionne par sa généreuse surface habitable d'environ 158 m<sup>2</sup> et son terrain d'environ 429 m<sup>2</sup>. L'alliance du charme historique et du confort moderne souligne l'attrait de cette propriété pour les familles ou les couples qui privilégient la fonctionnalité et l'espace. La maison bénéficie d'une distribution bien pensée avec un total de huit pièces, dont cinq chambres pouvant être aménagées en chambres d'enfants, bureaux ou chambres d'amis. Deux salles de bains modernes et lumineuses, situées à chaque niveau, garantissent confort et intimité. Le plain-pied est un atout majeur, offrant un accès sans obstacle à la terrasse et au jardin. Un appartement indépendant avec entrée privée constitue un avantage supplémentaire, idéal pour une famille multigénérationnelle, un bureau ou une location partielle. Les deux logements peuvent être utilisés indépendamment et présentent une distribution pratique. L'intérieur, meublé avec soin, est équipé d'un chauffage central dont certains radiateurs ont été récemment remplacés, assurant une chaleur agréable dans toutes les pièces. La fibre optique permet une communication numérique rapide et répond à toutes les exigences du travail et du mode de vie modernes. Une pompe à eau souterraine simplifie l'arrosage du jardin et assure une gestion efficace de l'eau. Le jardin offre un espace généreux, propice à de multiples usages, pour les loisirs, le jardinage ou la détente en plein air. Un abri voiture et une place de parking supplémentaire facilitent le stationnement pour les résidents et leurs invités. Un atelier pratique est également disponible pour les projets de bricolage, offrant un espace suffisant pour les outils et les matériaux. La propriété est située dans un quartier résidentiel calme, bien desservi par les transports en commun. Commerces, écoles, crèches et loisirs sont facilement accessibles. Le réseau de transports publics permet également de se rendre facilement au travail ou dans les centres-villes environnants. Cette maison individuelle présente un charme indéniable grâce à un entretien régulier. Elle dispose également de sols pratiques, de grandes fenêtres et bénéficie d'une belle luminosité naturelle dans les pièces à vivre. Construite en 1900, la maison allie une construction robuste à des plans fonctionnels. Cette maison individuelle offre de nombreuses possibilités d'aménagement et une grande flexibilité d'utilisation. Elle est idéale pour une famille souhaitant s'y installer durablement et pour ceux qui apprécient l'espace, un jardin et la modularité. Venez découvrir par vous-même les atouts de cette propriété lors d'une visite. Nous sommes à votre disposition pour répondre à vos questions ou pour organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden

## Détails des commodités

Ebenerdiges Wohnen  
Einliegerwohnung mit separatem Eingang  
Garten  
Carport  
Stellplatz  
Glasfaser am Haus  
Teilweise neue Heizkörper  
Grundwasserpumpe  
Werkstatt

**CODE DU BIEN: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, idyllischer Lage im schönen Lütetsburg, unweit der Nordseeküste und nur wenige Minuten von der Stadt Norden entfernt. Das gepflegte Wohnumfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern, weiten Grünflächen und der Nähe zur Natur. Der bekannte Schlosspark Lütetsburg sowie die Golfanlage liegen in unmittelbarer Umgebung und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten in einer außergewöhnlich reizvollen Landschaft.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahegelegenen Hage oder in Norden, die beide schnell erreichbar sind. Die Nordseeküste und der Fährhafen Norddeich – Tor zu den Inseln Norderney und Juist – liegen nur rund 10 Autominuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahe Bundesstraße 72 besteht eine gute Verbindung in Richtung Aurich, Emden und zur Autobahn A31. Der Bahnhof Norden mit regelmäßigen Zugverbindungen Richtung Emden, Bremen und Hannover ist nur etwa 5 Kilometer entfernt. Auch Busverbindungen in die umliegenden Orte sind vorhanden.

Die Lage dieser Immobilie bietet somit die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Küstenorte – ideal für alle, die Ruhe und Lebensqualität im Grünen suchen, ohne auf gute Anbindung verzichten zu müssen.

CODE DU BIEN: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 318.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**CODE DU BIEN: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

**Tel.:** +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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