

Norden

## SECRET SALE - Großzügiger Walmdachbungalow mit ausgebautem Obergeschoß und Sommerhaus

**CODE DU BIEN: 25418121-S**



VON POLL  
IMMOBILIEN®

# VP | Secret Sale

*Weitere Unterlagen zu diesem Objekt erhalten Sie auf Anfrage!*

**PRIX D'ACHAT: 398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 167 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 518 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25418121-S - 26506 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: 25418121-S - 26506 Norden**

## En un coup d'œil

|                        |                        |                              |   |
|------------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25418121-S             | Prix d'achat                 | 398.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 167 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Type de toiture        | Toit en pavillon       | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                 | 8                      | Modernisation / Rénovation   | 2022  |
| Chambres à coucher     | 4                      | État de la propriété         | Bon état  |
| Salles de bains        | 3                      | Technique de construction    | massif  |
| Année de construction  | 1980                   | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |
| Place de stationnement | 3 x surface libre      |                              |   |

CODE DU BIEN: 25418121-S - 26506 Norden

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                             |
|--|----------------------|---|-----------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                  | Gaz                  | Consommation d'énergie                                | 333.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 06.05.2035           | Classement énergétique                                | H                           |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1980                        |

CODE DU BIEN: 25418121-S - 26506 Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418121-S - 26506 Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418121-S - 26506 Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418121-S - 26506 Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418121-S - 26506 Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418121-S - 26506 Norden

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet eine durchdachte Aufteilung, viel Platz für verschiedene Lebensmodelle und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten durch eine vollwertige Einliegerwohnung sowie ein genehmigtes Sommerhaus.

Die ruhige Lage in Norden macht das Objekt besonders attraktiv für Familien, Mehrgenerationen oder Käufer, die Wohnen und Vermieten kombinieren möchten.

Aufgrund der Exklusivität wird die Immobilie als Secret Sale angeboten und nur bei ernsthaftem Interesse weitere Informationen und Bilder bereitgestellt.

Das Haupthaus bietet Ihnen auf ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine attraktives Raumangebot.

Der Eingangsbereich der Wohnung im Erdgeschoss führt in einen zentral gelegenen, länglichen Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Im Uhrzeigersinn befinden sich hier zunächst das Gäste-WC und der Heizungsraum mit einer neuwertigen Heizungsanlage. Darauf folgen die Küche mit Zugang zum südlichen Teil der Terrasse sowie der großzügige Wohn- und Essbereich, der sowohl über den Flur als auch offen über die Küche betreten werden kann. Der Wohnbereich bietet ebenfalls Zugang zum westlichen Teil der Terrasse, die Sie am Haus entlang führt. Anschließend liegen zwei Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lassen. Das moderne Duschbad mit ebenerdiger Dusche rundet das Erdgeschoss ab.

Das Obergeschoss wurde 1996 nachträglich ausgebaut und um zwei Gauben erweitert. Für alle Maßnahmen liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. In dem Zuge entstand hier eine vollwertige Einliegerwohnung, die über einen separaten Zugang im Erdgeschoss betreten wird. Der kleine Eingangsflur führt über eine Treppe direkt ins Obergeschoss. Dort befindet sich zunächst ein Flur, von dem aus das Duschbad, das Wohnzimmer und die Küche mit moderner Einbauküche zugänglich sind. Die Küche dient gleichzeitig als Durchgang zu einem Zwischenflur, der zu einem Kinderzimmer sowie einem großen Elternschlafzimmer führt. Zusätzlich bietet die Küche einen praktischen Abstellraum und den Zugang zur Dachterrasse, die der Einliegerwohnung einen besonderen Mehrwert verleiht.

Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein genehmigtes Sommerhaus mit ca. 22m<sup>2</sup> Wohnfläche, das nachträglich zu einem modernen Appartement ausgebaut wurde. Der offene Hauptraum vereint Koch-, Wohn-, Ess- und Schlafbereich. Ein separates

Duschbad sowie ein kleiner Heizungsraum sorgen für zusätzlichen Komfort und machen das Sommerhaus vielseitig nutzbar, sei es für Gäste oder als privater Rückzugsort.

Das Haupthaus und das Sommerhaus werden durch einen großen Carport miteinander verbunden, wodurch Sie stets trocken in Haus kommen. Auf dem Grundstück stehen drei PKW-Stellplätze zur Verfügung, die ausreichend Platz für den täglichen Bedarf und Besuch bieten.

Sie wollen die Chance nutzen und sich selbst von dieser Immobilie bei einem Besichtigungstermin überzeugen? Kontaktieren Sie uns hierfür gerne jederzeit unter der 04931 – 957 540.

CODE DU BIEN: 25418121-S - 26506 Norden

## Détails des commodités

- Zentrale Lage
- 2 Wohneinheiten mit sep. Eingängen (seit 1996)
- Gäste- / Sommerhaus
- Lichtdurchflutete Räume
- Offenes Wohnkonzept
- Neuwertige Heizungsanlage (EG)
- Walmdach 1992
- Ausbau des DG 1996
- Dachgauben 1996
- Großer Carport
- 3 PKW-Stellplätze
- Pflegeleichtes Grundstück

**CODE DU BIEN: 25418121-S - 26506 Norden**

## Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet sich in einer zentralen Wohnsiedlung in der Stadt Norden unweit der Nordsee.

Norden, ist die nordwestlichste Stadt auf Deutschlands Festland und zählt zu den ältesten Städten Ostfrieslands.

Die Stadt überzeugt insbesondere durch das anerkannte Nordseeheilbad Norden-Norddeich, welches gleichzeitig über einen eigenen Fährhafen zu den ostfriesischen Inseln Juist und Norderney verfügt. Endlose Fahrrad- und Wanderwege führen unter dem Deich entlang der Nordsee oder durch weite Felder. Hier spiegelt die einzigartige Natur rund um das Wattenmeer und die Sandstrände, und liegt in unmittelbarer Nähe zur Nordsee, dem Wattenmeer und den Sandstränden, welche die einmalige und begehrte Natur Ostfrieslands widerspiegeln.

Verschiedene Supermärkte für den alltäglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar und eine Grundschule sowie weiterführende Schulen befinden sich nur wenige Minuten entfernt. Die Norder Innenstadt mit seiner attraktiven Fußgängerzone liegt ebenfalls in geringer Entfernung, schlendern und bummeln Sie gemütlich durch dieses kleine malerische Örtchen und lassen Sie sich von den historischen Gebäuden faszinieren. Für die ärztliche Versorgung stehen Ihnen in unmittelbarer Nähe Apotheken und Ärzte zur Verfügung.

Nächstgrößere Städte wie Aurich oder Emden erreichen Sie problemlos über die B72 und die B210. Darüber hinaus verfügt die Stadt Norden über einen ortseigenen Bahnhof, der sowohl für den Nah- als auch für den Fernverkehr ausgelegt ist. So können Sie weitere Strecken auch bequem mit der Bahn bewältigen.

**CODE DU BIEN: 25418121-S - 26506 Norden**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 333.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25418121-S - 26506 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)