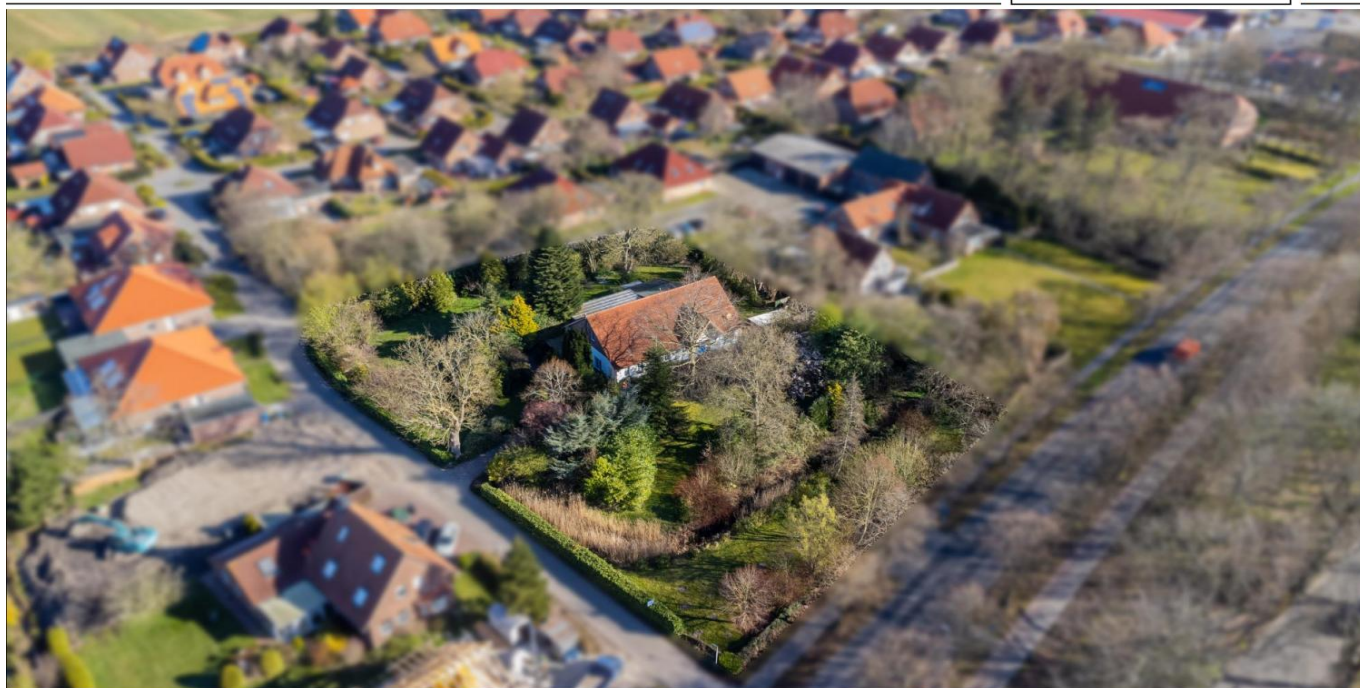


Norden

Spacieuse propriété avec studio indépendant,  
potentiel d'agrandissement et terrain constructible  
sur un site exceptionnel.

CODE DU BIEN: 252100411



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

PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 199 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4.505 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 252100411 - 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: 252100411 - 26506 Norden**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 252100411                     |
| Surface habitable      | ca. 199 m²                    |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1987                          |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 449.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                      |
| Surface de plancher          | ca. 140 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, Bloc-cuisine                                                    |

CODE DU BIEN: 252100411 - 26506 Norden

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 21.03.2029           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 158.80 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1987                      |

CODE DU BIEN: 252100411 - 26506 Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 252100411 - 26506 Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 252100411 - 26506 Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 252100411 - 26506 Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 252100411 - 26506 Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 252100411 - 26506 Norden

## La propriété



**CODE DU BIEN: 252100411 - 26506 Norden**

## Une première impression

Cette charmante et spacieuse maison individuelle se dresse sur un terrain impressionnant de 4 505 m<sup>2</sup> arboré d'une végétation luxuriante – un véritable paradis pour les amoureux de la nature ! Construite initialement en 1900, la maison a fait l'objet d'une rénovation complète en 1987. Le rez-de-chaussée offre une surface habitable totale d'environ 199 m<sup>2</sup>, répartie entre la résidence principale (environ 139 m<sup>2</sup>) et un appartement indépendant d'environ 60 m<sup>2</sup> – idéal pour une famille multigénérationnelle, recevoir des invités ou investir dans l'immobilier locatif. L'agencement du rez-de-chaussée se caractérise par ses volumes généreux. La salle de bains moderne a été entièrement rénovée en 2016 et offre un confort contemporain. Les systèmes de chauffage ont également été modernisés : en 2017 pour la résidence principale et en 2024 pour l'appartement. L'étage supérieur, avec ses quelque 140 m<sup>2</sup> de surface habitable potentielle, constitue un atout majeur : la toiture isolée offre déjà une base solide pour aménager un espace de vie supplémentaire, selon vos besoins spécifiques. L'immeuble est actuellement occupé exclusivement au rez-de-chaussée et offre donc de nombreuses possibilités d'agrandissement et d'aménagement personnalisé.

**CODE DU BIEN: 252100411 - 26506 Norden**

## Détails des commodités

Großes Grundstück - komplett ebenerdiges Wohnen - Küche - Badezimmer - herrlicher  
Baumbestand - extra Zähler Einliegerwohnung -

**CODE DU BIEN: 252100411 - 26506 Norden**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im ruhigen und beliebten Stadtteil Tidofeld der ostfriesischen Stadt Norden. Tidofeld überzeugt durch seine angenehme Wohnatmosphäre mit einer Mischung aus gewachsenen Siedlungen, großzügigen Gärten und viel Grün – ein idealer Ort für alle, die die Nähe zur Stadt und gleichzeitig ein ruhiges Umfeld schätzen.

Die Innenstadt von Norden ist schnell erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten, Cafés und kulturellen Einrichtungen. Auch der Kurort Norddeich mit seinen Stränden, dem Hafen und den Fährverbindungen zu den ostfriesischen Inseln ist nur wenige Autominuten entfernt.

Eine gute Verkehrsanbindung, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, rundet die Lage ab. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung in der Natur – ob bei Spaziergängen entlang der Felder oder bei Fahrradtouren durch die ostfriesische Landschaft.

Tidofeld verbindet zentrumsnahe Lage mit entspannter Wohnqualität – ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende gleichermaßen.

**CODE DU BIEN: 252100411 - 26506 Norden**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.3.2029.

Endenergiebedarf beträgt 158.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 252100411 - 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)