

Norden

# Sind Sie bereit für einen Neuanfang? DHH mit Potential in schöner und ruhiger Lage von Norden

CODE DU BIEN: 26418019



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

**PRIX D'ACHAT: 248.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 372 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26418019 - 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: 26418019 - 26506 Norden**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26418019
Surface habitable	ca. 85 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2000
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	248.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 18 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 26418019 - 26506 Norden**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	138.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.03.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 26418019 - 26506 Norden

## La propriété



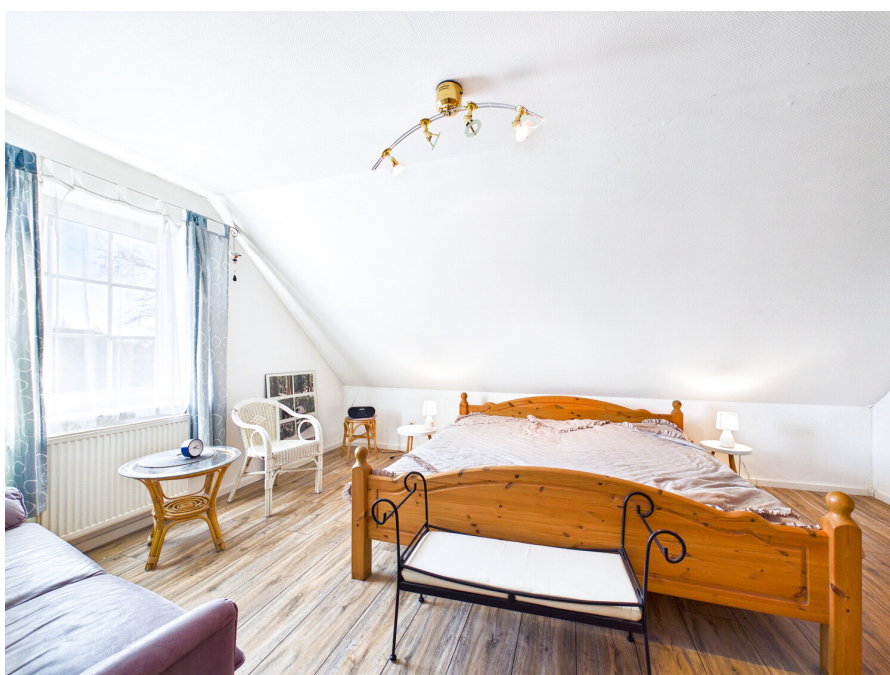
CODE DU BIEN: 26418019 - 26506 Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26418019 - 26506 Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26418019 - 26506 Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26418019 - 26506 Norden

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26418019 - 26506 Norden**

## Une première impression

Diese ansprechende Doppelhaushälfte bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von etwa 372 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Das im Jahr 2000 errichtete Haus überzeugt durch seine ruhige Lage sowie die durchdachte Grundrissgestaltung, die Komfort und Funktionalität miteinander verbindet.

Das Haus verfügt insgesamt über drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei großzügige Schlafzimmer, die sich vielseitig nutzen lassen. Durch die Fenster im Wohnbereich entsteht ein angenehmer, lichtdurchfluteter Raum, der einen harmonischen Übergang zur überdachten Terrasse mit Südwest-Ausrichtung bietet. Hier können Sie entspannt die Sonnenstunden genießen oder den Tag gemütlich ausklingen lassen. Der angrenzende, eingezäunte Garten eignet sich ideal zum Verweilen oder auch als Spielfläche. Zusätzlicher Stauraum steht Ihnen mit dem Gartenhaus aus dem Jahr 2015 zur Verfügung. Eine Drainage wurde ca. 2016 verlegt.

Die Gas-Therme wurde 2023 erneuert und sorgt, zusammen mit der Zentralheizung und der Fußbodenheizung im Erdgeschoss, für angenehme Wärme und ein behagliches Raumklima. Im Jahr 2014 wurden die Böden in den Schlafzimmern erneuert, ebenfalls wurde im gleichen Jahr eine Terrassenüberdachung installiert, die den Außenbereich zu einem ganzjährig nutzbaren Rückzugsort macht.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Nach eigenen Vorstellungen und mit überschaubarem Aufwand lässt sich hier ein Zuhause gestalten, das sich individuell an die Wünsche seiner zukünftigen Bewohner anpasst. Die durchgeführten Modernisierungen legen bereits die Basis für weitere angepasste Maßnahmen.

Für Fahrzeuge stehen Ihnen zwei PKW-Stellplätze zur Verfügung, sodass Sie Ihren Alltag bequem und sorgenfrei planen können. Weitere praktische Nutzflächen finden Sie auf dem Dachboden, der als zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann.

Die ruhige Lage des Hauses bietet ein angenehmes Wohnumfeld. Die Umgebung trägt durch ihr gepflegtes Erscheinungsbild und die angenehme Nachbarschaft zu einem harmonischen Wohngefühl bei. Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsanbindungen begünstigen eine komfortable Alltagsgestaltung.

Diese Doppelhaushälfte ist ideal für Menschen, die sich ein Haus in ruhiger Lage mit Potenzial wünschen und dieses nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

**Gerne erhalten Sie weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen.**

**CODE DU BIEN: 26418019 - 26506 Norden**

## **Détails des commodités**

**Ruhige Lage**

**Gute Grundrissgestaltung**

**Zwei großzügige Schlafzimmer**

**Überdachte Terrasse (S/W Ausrichtung)**

**Eingezäunter Garten**

**Drainage**

**Gartenhaus (2015)**

**Gas-Therme (2023)**

**Fußbodenhzg. im EG und Bad (OG)**

**2 PKW-Stellplätze**

**Dachboden als zus. Nutzfläche**

**CODE DU BIEN: 26418019 - 26506 Norden**

## **Tout sur l'emplacement**

Norden ist die nordwestlichste Stadt auf Deutschlands Festland und zählt zu den beliebtesten Ausflugszielen für Besucher an der Nordsee, mit rund 25.000 Einwohnern ist Norden die viertgrößte Stadt Ostfrieslands. Das anerkannte Nordseeheilbad Norden-Norddeich, welches Sie innerhalb Zehn Minuten mit dem Auto erreichen, verfügt über einen Fährhafen zu den ostfriesischen Inseln Juist und Norderney. Über die A28 und A31 sowie die B72 ist Norden gut erreichbar, zudem verfügt die Stadt über einen Bahnhof der sowohl für Nah als auch Fernverkehr ausgelegt ist. Verschiedene Supermärkte für den alltäglichen Bedarf befinden sich nur wenige Minuten entfernt. Die Norder Innenstadt mit seiner attraktiven Fußgängerzone liegt in ca. 1,5 Kilometer Entfernung, schlendern und bummeln Sie gemütlich durch dieses kleine malerische Örtchen und lassen sich von den Gebäuden faszinieren. Auch Schulen und Kindergärten sowie eine ärztliche Versorgung und Apotheken sind problemlos erreichbar.

**CODE DU BIEN: 26418019 - 26506 Norden**

## Plus d'informations

**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 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: 26418019 - 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)**