

Norden

Nordseenähe - Zentrale Doppelhaushälfte mit Sonnenterrasse in Norden

CODE DU BIEN: 26418062



PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN:
328 m²

CODE DU BIEN: 26418062 - 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: 26418062 - 26506 Norden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26418062
Surface habitable	ca. 135 m²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1912
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	199.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 8 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26418062 - 26506 Norden

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	236.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.06.2036	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1912

CODE DU BIEN: 26418062 - 26506 Norden

La propriété



CODE DU BIEN: 26418062 - 26506 Norden

La propriété



CODE DU BIEN: 26418062 - 26506 Norden

La propriété



Sie spielen auch mit dem Gedanken
Ihre Immobilie in Norden und Umgebung
zu verkaufen?

Dann kontaktieren Sie mich gerne und
profitieren von vorab qualifizierten
Suchkunden.

Ihr Ansprechpartner:

Jan Pflüger

T: 04931 - 95 75 40

M: 0170 - 287 03 92

jan.pflueger@von-poll.com



CODE DU BIEN: 26418062 - 26506 Norden

Une première impression

Diese charmante Doppelhaushälfte in zentraler Lage von Norden bietet sich ideal als Kapitalanlage oder zukünftiges Eigenheim an.

Die Immobilie überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, welche sich über eine Wohnfläche von ca. 135 m² erstreckt.

Die Innenbilder erhalten Sie in unserem Exposé auf Anfrage.

Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in den Eingangsbereich, welcher Sie zum einen in die Wohneinheit im Erdgeschoss und zum anderen in das Dachgeschoss führt.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine geräumige Diele.

Von hier aus gelangen Sie zu Ihrer Linken zu dem Büro, welches sich individuell auch als Schlafzimmer nutzen lässt. Angrenzend an das Büro befinden sich das Wohnzimmer und das Schlafzimmer.

Am Ende der Diele gelangen Sie weiter in die Küche, welche als Durchgang zu einem weiteren Flur führt. Von dem Flur aus erreichen Sie neben dem modernen Duschbad, welches seniorengerecht angelegt ist, auch den geräumigen Hauswirtschaftsraum. Dieser ist mit Anschlüssen für eine Waschmaschine und einen Trockner ausgestattet, gleichzeitig finden Sie hier ausreichend Stellfläche für weitere Sachen.

Ausgehend von dem Flur erhalten Sie zudem einen direkten Zugang zu der uneinsehbaren Sonnenterrasse.

Das Dachgeschoss wird aktuell als weitere Wohneinheit genutzt. So wird das Raumangebot hier um ein geräumiges Wohnzimmer mit Büroecke, sowie ein Schlafzimmer und eine Küche mit Essbereich ergänzt.

Das Duschbad profitiert durch ein eingebautes Dachfenster von ausreichend Tageslicht und ist gleichzeitig mit Anschlüssen für eine Waschmaschine und einen Trockner ausgestattet.

Neben der Terrasse stehen Ihnen im Außenbereich auch eine Garage sowie zwei PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Derzeit ist das Doppelhaus zwar räumlich, aber noch nicht rechtlich separiert und wird im Zuge der Kaufvertragsabwicklung in zwei Doppelhaushälften nach WEG geteilt. Das Gemeinschaftsgrundstück mit einer Größe von ca. 655 m² wird im Laufe des Prozesses den beiden Hälften zugewiesen. Dadurch ergibt sich für Sie ein Anteil von ca. 328 m², welcher Ihnen durch ein Sondernutzungsrecht zur freien Verfügung steht.

**Diese Einheit ist aktuell in EG und DG unterteilt und gesondert vermietet.
Der Mieter im DG ist flexibel bereit auszuziehen, sollten Sie den Raum benötigen.
Im Erdgeschoss besteht eine Planung auf längere Sicht, die Nordsee wieder zu verlassen.
Somit könnte über längere Sicht diese Einheit vollständig auch für Eigennutzung in Frage
kommen. Die aktuellen Kaltmieten belaufen sich auf EG 720,00€ und DG 350,00€.**

**Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, können Sie sich gerne mit uns für weitere
Informationen in Verbindung setzen. Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Jan Pflüger
unter 04931 - 95 75 40.**

CODE DU BIEN: 26418062 - 26506 Norden

Détails des commodités

- **Zentrale Lage**
- **Pflegeleichtes Grundstück**
- **Ebenerdiges Wohnen**
- **Helle Räume**
- **Modernes Duschbad im Erdgeschoss**
- **Vermietete Wohneinheit**
- **Uneinsehbare Südterrasse**
- **1 Garage + 2 Stellplätze**
- **Gasheizung ca. 2013**
- **Fenster ca. 2019**

CODE DU BIEN: 26418062 - 26506 Norden

Tout sur l'emplacement

Diese ansprechende Doppelhauhälfte liegt in zentraler und doch ruhiger Lage von Norden und bietet die ideale Ausgangslage als Eigenheim oder auch als Kapitalanlage in der Nähe der Nordsee.

Die Stadt Norden ist eine der beliebtesten Ausflugsziele für Besucher an der Nordsee und verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Im Nachbarort Norddeich, welcher die einmalige Naturregion Ostfrieslands widerspiegelt, gibt es eine Fähr-Anbindung zu den ostfriesischen Inseln Juist und Norderney, sowie einen herrlichen Sonnenstrand direkt am Weltnaturerbe Wattenmeer.

Endlos lange Deiche und ein dichtes Radwegenetz laden zum Radeln und Wandern inmitten ausdrucksstarker Naturschönheiten im ganz besonderen Nordseeklima ein.

Im nahegelegenen Stadtkern von Norden finden Sie verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie das Norder Krankenhaus. Beim Schlendern durch die Gassen, erwarten Sie verschiedene Restaurants und gemütliche Cafés. Des Weiteren sind Schulen und auch Kindergärten problemlos fußläufig erreichbar.

Über die A28 und A31 sowie die B72 ist Norden gut erreichbar, zudem verfügt die Stadt über einen Bahnhof, der sowohl für den Nah- als auch Fernverkehr ausgelegt ist.

CODE DU BIEN: 26418062 - 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: 26418062 - 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

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

www.von-poll.com