

Norden

Großzügiges Einfamilienhaus mit Südwestterrasse, Garage u. Sauna

CODE DU BIEN: 26418054



PRIX D'ACHAT: 378.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 193 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 871 m²

CODE DU BIEN: 26418054 - 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: 26418054 - 26506 Norden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26418054
Surface habitable	ca. 193 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	378.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 47 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26418054 - 26506 Norden

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	222.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.06.2036	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26418054 - 26506 Norden

La propriété



CODE DU BIEN: 26418054 - 26506 Norden

La propriété



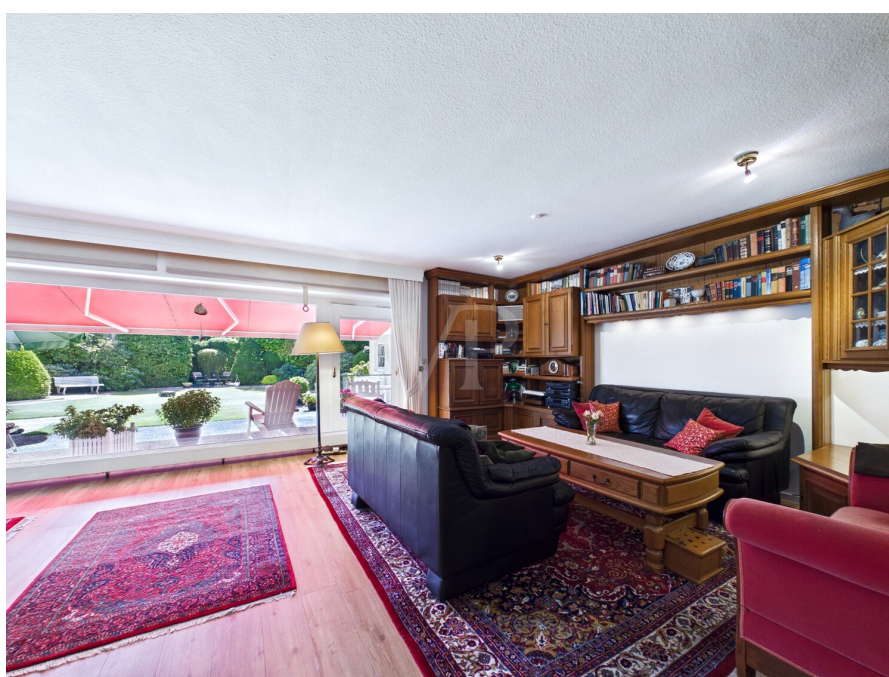
CODE DU BIEN: 26418054 - 26506 Norden

La propriété



CODE DU BIEN: 26418054 - 26506 Norden

La propriété



CODE DU BIEN: 26418054 - 26506 Norden

La propriété



CODE DU BIEN: 26418054 - 26506 Norden

La propriété



CODE DU BIEN: 26418054 - 26506 Norden

La propriété



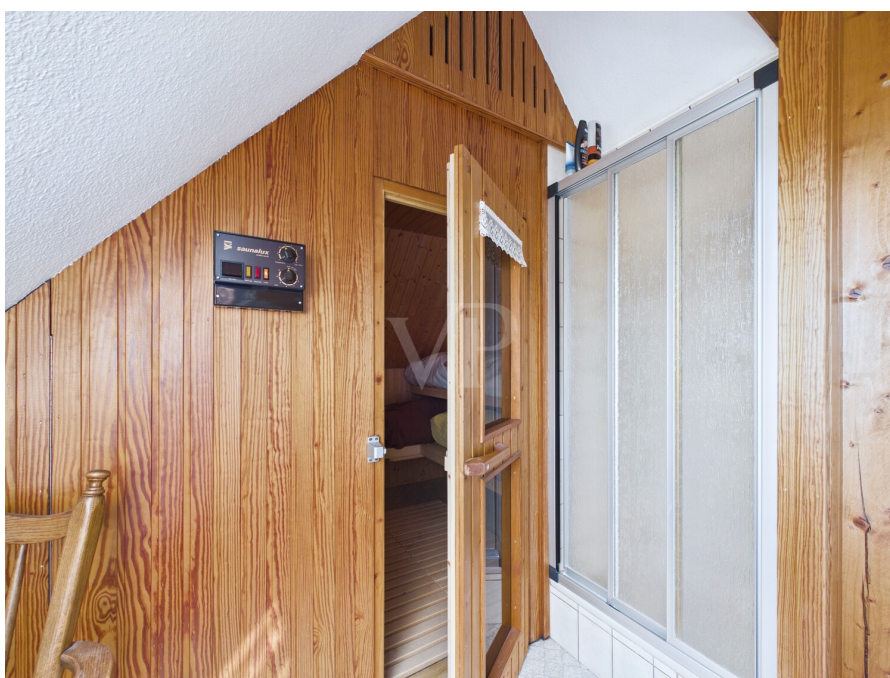
CODE DU BIEN: 26418054 - 26506 Norden

La propriété



CODE DU BIEN: 26418054 - 26506 Norden

La propriété



CODE DU BIEN: 26418054 - 26506 Norden

Une première impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 193 m² befindet sich auf einem Grundstück von etwa 871 m². Die im Jahr 1972 errichtete Immobilie bietet sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und ein Badezimmer, und überzeugt durch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Bereits der erste Eindruck vermittelt einen gepflegten Charakter: Das Haus präsentiert sich mit einer traditionellen Klinkerfassade, klaren Linien und einem markanten Satteldach. Die gepflegte Vorgartenbepflanzung und die auffallend breite Einfahrt mit angrenzender Garage inklusive Sektionaltor schaffen einen ansprechenden Empfangsbereich.

Beim Betreten des Hauses öffnet sich eine großzügige Diele mit direktem Zugang zu den Wohnbereichen. Die Diele sowie der angrenzende Windfang nehmen Bewohner und Gäste in einem freundlichen Ambiente auf. Die Modernisierung der Bodenbeläge im Erdgeschoss erfolgte zuletzt im Jahr 2021, hier wurde auf Vinylböden gesetzt, die Lichtunempfindlich, pflegeleicht und zeitgemäß sind.

Das Herzstück des Hauses ist der geräumige Wohn-Essbereich, der durch große Fensterflächen und einen direkten Zugang zur südwestlich ausgerichteten Terrasse beeindruckt. Die elektrisch betriebene Markise spendet an sonnigen Tagen angenehmen Schatten, während sich der Blick auf die gepflegte Gartenanlagen mit geschütztem Außenbereich und zahlreiche Sitzmöglichkeiten richtet. Der Kaminofen sorgt in den kühleren Monaten für wohlige Wärme.

Die separate Einbauküche überzeugt mit ihrem zeitlosen Design und praktischen Details. Sie bietet reichlich Arbeitsflächen, viele Stauraumlösungen sowie einen Essplatz am Fenster mit Blick ins Grüne. Die Ausstattung umfasst die Elektrogeräte und helle Küchenfronten ergänzt durch sichtbare Holzdetails und Deckenbalken.

Im Obergeschoss setzen sich die großzügigen Raumverhältnisse fort. Die Schlafzimmer sind teils mit eigenen Waschbecken ausgestattet und bieten direkten Zugang zum Balkon, der von zwei Schlafräumen begehbar ist. Von hier aus kann man den Blick über den Garten schweifen lassen.

Das Bad präsentiert sich im klassischen Stil und ist mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken komplett ausgestattet. Historisch inspirierte Fliesen bestimmen das Bild und schaffen einen eigenständigen Charakter. Die Fenster sorgen für Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.

Ein weiteres Highlight ist das Studio im Dachgeschoss. Hier finden sich sichtbare Holzbalken, großformatige Dachfenster sowie ein fest eingebauter Schrank. Die großzügige Sauna und die Dusche runden das Komfortangebot auf dieser Ebene ab.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind ein Glasfaser-Anschluss, eine Gastherme und ein zusätzlicher Abstellraum hinter der Garage. Das Haus wird über eine effiziente Zentralheizung beheizt, was – zusammen mit der kleinen Balkon PV-Anlage – ein zeitgemäßes Energiekonzept gewährleistet.

Ihr neues Zuhause bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und wartet darauf, von Ihnen mit neuem Leben gefüllt zu werden.

Für weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 26418054 - 26506 Norden

Détails des commodités

Großzügiges Wohnen
Wunderschöner uneinsehbarer Garten
Große Markise
Balkon begehbar von zwei Schlafräumen
Garage mit. Sektionaltor
Zus. Abstellraum hinter der Garage
Große Terrasse nach Süd/West mit elektr. Markise
Glasfaser-Anschluss
Kaminofen
Zeitlose Einbauküche
Vinyböden i. EG (2021)
Balkon-PV
Schlafzimmer im OG tlw. mit Waschbecken
Gastherme (2007)
Isolierung des Daches (2015)
Dachboden mit Einbauschränk, geräumiger Sauna und Dusche
Gartenhaus als Abstellmöglichkeit für Gartengeräte
Rasenroboter

CODE DU BIEN: 26418054 - 26506 Norden

Tout sur l'emplacement

Norden, eine charmante mittelgroße Stadt in Ostfriesland mit rund 25.000 Einwohnern, besticht durch ihre ausgewogene Mischung aus regionaler Stabilität und einem familienfreundlichen Lebensumfeld. Die Stadt überzeugt mit einer soliden Grundinfrastruktur, die sowohl eine gute medizinische Versorgung als auch vielfältige Bildungsmöglichkeiten umfasst. Dank der verkehrsgünstigen Anbindung über Straße und Schiene sind wichtige Ziele schnell erreichbar, was den Alltag für Familien besonders angenehm gestaltet. Die ruhige und sichere Atmosphäre Nordens schafft eine vertrauensvolle Basis für ein harmonisches Zusammenleben und eine nachhaltige Zukunft.

Das Stadtbild wird geprägt von einem ausgewogenen Wohnangebot, das insbesondere auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten ist. Hier finden Sie ein Umfeld, das Geborgenheit und Gemeinschaft fördert – ideal für Kinder und Eltern, die Wert auf eine sichere und förderliche Umgebung legen. Die Nähe zu naturnahen Erholungsflächen und Spielplätzen lädt zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und stärkt das familiäre Miteinander.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen, die das Leben für Familien bereichern. Hervorragende Bildungsangebote wie die Grundschule Im Spiet, das Ulrichsgymnasium sowie mehrere Kindergärten sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Für die Gesundheit sorgen eine Vielzahl von Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken, die sich in einem Radius von maximal 10 Gehminuten befinden. Die fußläufig erreichbaren Sportanlagen und Spielplätze bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte ganz in der Nähe zur Verfügung, ebenso wie gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants, die zum Verweilen einladen.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, gut angebundenes und lebenswertes Umfeld legen, präsentiert sich Norden als ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern ein harmonisches Miteinander genießen können. Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, vielfältigen Freizeitangeboten und einer warmherzigen Gemeinschaft macht diesen Standort zu einer besonders attraktiven Wahl für ein Zuhause voller Zukunftsperspektiven.

CODE DU BIEN: 26418054 - 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 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: 26418054 - 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