

Norden

## Der Nordsee so nah - Ihre Ferienimmobilie in bester Lage von Norddeich

????????? ??????????: 254180881

EXKLUSIV

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

???? ??????: 239.000 EUR • ??????????: ca. 38 m<sup>2</sup> • ??????: 2 • ??????: 229 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 254180881 - 26506 Norden

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

???????? ?????: 254180881 - 26506 Norden

?? ??? ????

????????? ????????	254180881
???????????	ca. 38 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	2
?????????? ????	1
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1968
????? ????????????	1 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	239.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2025
???????????	???????
???????????????	ca. 20 m <sup>2</sup>
???????	?????????, ?????, ???????????????

????????? ??????????: 254180881 - 26506 Norden

## ????????????? ??????????

???????????	???????????	???????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	327.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	19.06.2035	???????????????	
???????????????????		???????????	H
???????????		???????????	
????? ????????????????	??????	???????????	
????? ????????????????		???????????	1968
		???????????	
		???????????	
		???????????	
		???????????	

???????? ?????: 254180881 - 26506 Norden

?? ???????



???????? ?????: 254180881 - 26506 Norden

?? ???????



???????? ?????: 254180881 - 26506 Norden

?? ???????



???????? ?????: 254180881 - 26506 Norden

?? ???????



???????? ?????: 254180881 - 26506 Norden

## ??? ????? ????????

Nur einen Atemzug vom Deich entfernt lädt Sie diese Doppelhaushälfte zu einem entspannten Aufenthalt an der Nordsee ein. Hierbei steht Ihnen die Nutzung als Zweitwohnsitz oder auch als Ferienwohnung zur Beherbergung von Feriengästen frei.

Neben der Lage überzeugt die Immobilie aus dem Baujahr 1968 auch mit ihrem gut geschnittenen Grundriss, der ebenerdiges Wohnen auf ca. 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche nahtlos ermöglicht.

Beim Betreten gelangen Sie in den einladenden Windfang, der Sie sowohl in das anliegende Duschbad mit WC und Waschbecken als auch direkt in die großzügige Wohnküche führt. Diese ist als Zentrum der Immobilie der Ausgangspunkt zu den weiteren Räumen des Erdgeschosses und mit einer zeitlosen Einbauküche ausgestattet. Zur Ausstattung gehört ebenfalls ein Kamin, der zurzeit aus wirtschaftlichen Gründen zum Stellplatz für den Fernseher umgebaut wurde, jedoch ggf. nach Rücksprache mit einem Schornsteinfeger wieder in Betrieb genommen werden kann.

Vom Wohnbereich gelangen Sie auch auf die Außenterrasse. Hier können Sie und Ihre Gäste durch die Südwest-Ausrichtung nach dem Tag am Strand immer noch ungestört die Sonne genießen und den Abend beim Grillen ausklingen lassen. Auch Ihr Vierbeiner kann hier unbeaufsichtigt spielen, denn der Außenbereich ist umzäunt.

Zurück im Innenbereich grenzt an den Wohnbereich auch das Schlafzimmer, welches das ebenerdige Wohnen vervollständigt.

Abgerundet wird das Erdgeschoss durch einen kleinen Flur, der den Zugang zum nachträglich ausgebauten Obergeschoss ermöglicht und zum Teil auch als Abstellraum genutzt werden kann.

Im Obergeschoss angekommen finden Sie im Flur eine weitere Abstellmöglichkeit sowie angrenzend einen weiteren Raum, der zurzeit als privates Schlafzimmer genutzt wird, jedoch nicht an die Gäste vermietet wird.

Diese Ferienimmobilie ist durch WEG geteilt und daraus resultieren auch entsprechende Vorteile wie bspw. dass der Rasen für Sie gemäht wird. - Sie oder Ihre Gäste können somit den Aufenthalt genießen.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie einen

Besichtigungstermin mit uns. Gerne beantworten wir Ihnen alle aufkommenden Fragen in einem persönlichen Gespräch vor Ort - oder schon vorab in einem Telefonat, gerne auch am Wochenende unter 04931 - 95 75 40.

???????? ?????: 254180881 - 26506 Norden

????????????? ??? ??????

- Ebenerdiges Wohnen
- Südwest-Terrasse
- Sackgassenlage
- Direkt an der Nordsee
- Möglichkeit eines Kamins
- Einbauküche
- Vollständig ausgestattete FeWo

???????? ?????: 254180881 - 26506 Norden

??? ??? ??? ??????????

Das Nordseeheilbad Norddeich gehört zu den beliebtesten Kurorten der gesamten Nordseeküste und überzeugt nicht nur durch die ausgeprägte Infrastruktur, sondern auch durch die zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, wie Beachsoccer, Volleyball, Reiten und Wassersport. Von Ihrem neuen zu Hause aus, erreichen Sie in nur wenigen Metern den Norddeicher Strand und den Hafen mit Fährverbindung zu den wunderschönen Ostfriesischen Inseln Juist und Norderney. Ärzte, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich auf der Norddeicherstraße und sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch eine Grundschule liegt in unmittelbarer Nähe, weiterführende Schulen sind in Norden vertreten, welche mit dem Fahrrad oder mit dem Bus gut zu erreichen sind. Norddeich lässt somit keinen Wunsch offen und freut sich darauf, Sie mit einem herzlichen „Moin“ begrüßen zu dürfen.

???????? ?????: 254180881 - 26506 Norden

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 327.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

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.

???????? ?????: 254180881 - 26506 Norden

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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