

Lütetsburg – Norden

# Lütetsburg – Behaglich, charmant & großzügig

???????? ??????????: 25335133

Neuvorstellung



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

???? ??????: 159.999 EUR • ??????????: ca. 158 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 429 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden

?? ??? ??????

|                     |                                                                                  |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????  | 25335133                                                                         |
| ???????????         | ca. 158 m²                                                                       |
| ????? ??????        | ????????????? ?????                                                              |
| ?????????           | 8                                                                                |
| ????????????? ???   | 5                                                                                |
| ??????????          |                                                                                  |
| ??????????          | 2                                                                                |
| ????? ????????????? | 1900                                                                             |
| ????? ????????????? | 1 x ?????????? ???<br>?????????????, 1 x<br>????????????? ?????<br>????????????? |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 159.999 EUR                                                                           |
| ??????               | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????            | ???????                                                                               |
| ?????????????        |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 26 m²                                                                             |
| ??????               |                                                                                       |
| ???????              | ?????????, WC<br>?????????????, ?????,<br>?????????????????<br>?????????              |

??????? ???????: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden

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

|                                                 |                         |                                                                          |                |
|-------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ?????????<br>?????????                          | ????????? ??????????    | ?????????????????<br>???????????                                         | BEDARF         |
| ???? ???????????                                | ?????? ???????<br>????? | ?????? ???????<br>???????????                                            | 318.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>?????? ?? | 20.11.2035              | ?????????<br>?????????????<br>??????????                                 | H              |
| ???? ???????????                                | ?????                   | ???? ?????????????<br>???????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1900           |

??????? ???????: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden

?? ????????



??????? ???????: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden

?? ????????



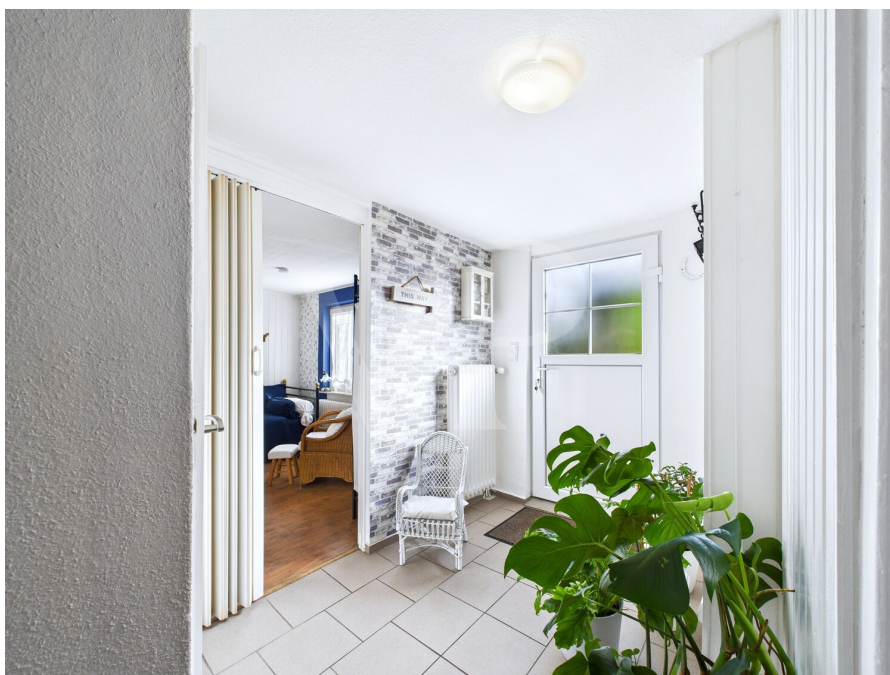
??????? ???????: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden

?? ????????



??????? ???????: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden

?? ????????



??????? ???????: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden

?? ????????



??????? ???????: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden

?? ????????



??????? ???????: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, ursprünglich im Jahr 1900 erbaut und seither fortlaufend instandgehalten, überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup> sowie dem ca. 429 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßer Ausstattung unterstreicht die Attraktivität dieser Immobilie für Familien oder Paare, die Wert auf Funktionalität und Raumangebot legen.

Das Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung über insgesamt acht Zimmer, davon fünf Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Zwei moderne Tageslichtbäder sorgen auf beiden Wohnebenen für Komfort und ausreichend Privatsphäre. Besonders hervorzuheben ist das ebenerdige Wohnen, das einen barrierearmen Alltag ermöglicht und den Zugang zu Terrasse und Garten erleichtert.

Ein weiteres Plus ist die separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang, die sich beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, als Büro oder zur teilweisen Vermietung eignet. Beide Wohneinheiten sind eigenständig nutzbar und verfügen über eine zweckmäßige Raumaufteilung.

Die Ausstattung, liebevoll eingerichtet, umfasst eine zentrale Heizungsanlage mit teilweise erneuerten Heizkörpern, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Glasfaser-Internet am Haus erlaubt schnelle digitale Kommunikation und sämtliche Anforderungen moderner Arbeits- und Lebensmodelle. Eine Grundwasserpumpe vereinfacht die Bewässerung des Gartens und unterstützt ein effizientes Wassermanagement.

Der Garten lädt zur vielseitigen Nutzung ein und bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Hobbygärtner oder entspannte Stunden im Freien. Ein Carport sowie ein zusätzlicher Stellplatz gewährleisten bequeme Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste. Für handwerkliche Tätigkeiten steht zudem eine praktische Werkstatt zur Verfügung, die ausreichend Raum für Werkzeug und Arbeitsmaterialien bereithält.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit guter Anbindung an die örtliche Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenso wie Freizeitangebote schnell erreichbar. Auch das öffentliche Verkehrsnetz sorgt für unkomplizierte Wege, sei es zur Arbeit oder in die umliegenden Stadtzentren.

Das freistehende Haus vermittelt durch fortlaufende Pflege ein liebevolles Gesamtbild. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen zweckmäßige Bodenbeläge, großzügige Fensterflächen und eine gute Belichtung der Wohnräume. Die Bauweise aus dem Jahr 1900 verbindet solides Mauerwerk mit funktionalen Grundrissen.

Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus Raum für individuelle Gestaltung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich als langfristiges Zuhause für Familien und Menschen, die Wert auf ausreichend Platz, Garten und Flexibilität legen.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Für Rückfragen oder eine Terminvereinbarung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden

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

Ebenerdiges Wohnen  
Einliegerwohnung mit separatem Eingang  
Garten  
Carport  
Stellplatz  
Glasfaser am Haus  
Teilweise neue Heizkörper  
Grundwasserpumpe  
Werkstatt

??????? ???????: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden

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

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, idyllischer Lage im schönen Lütetsburg, unweit der Nordseeküste und nur wenige Minuten von der Stadt Norden entfernt. Das gepflegte Wohnumfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern, weiten Grünflächen und der Nähe zur Natur. Der bekannte Schlosspark Lütetsburg sowie die Golfanlage liegen in unmittelbarer Umgebung und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten in einer außergewöhnlich reizvollen Landschaft.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahegelegenen Hage oder in Norden, die beide schnell erreichbar sind. Die Nordseeküste und der Fährhafen Norddeich – Tor zu den Inseln Norderney und Juist – liegen nur rund 10 Autominuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahe Bundesstraße 72 besteht eine gute Verbindung in Richtung Aurich, Emden und zur Autobahn A31. Der Bahnhof Norden mit regelmäßigen Zugverbindungen Richtung Emden, Bremen und Hannover ist nur etwa 5 Kilometer entfernt. Auch Busverbindungen in die umliegenden Orte sind vorhanden.

Die Lage dieser Immobilie bietet somit die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Küstenorte – ideal für alle, die Ruhe und Lebensqualität im Grünen suchen, ohne auf gute Anbindung verzichten zu müssen.

??????? ?????????: 25335133 - 26524 Lütetsburg – Norden

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 318.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ?????????: 25335133 - 26524 Lütetsburg – 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)