

## Norden

????????????? ??? Norden ?? ??? ????? – ?????  
???? ?????? ??? ??? ?????????? ??? ??????????

Αριθμός ακινήτου: 25335081



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 319.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 160 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 851 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25335081 - 26506 Norden**

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

Αριθμός ακινήτου: 25335081 - 26506 Norden

?? ??? ??????

|                    |                                                         |
|--------------------|---------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25335081                                                |
| ???????????        | ca. 160 m <sup>2</sup>                                  |
| ????? ??????       | ?????????????? ?????                                    |
| ????????           | 8                                                       |
| ?????????? ???     | 6                                                       |
| ??????????         |                                                         |
| ??????????         | 3                                                       |
| ???? ????????????  | 1981                                                    |
| ????? ???????????? | 4 x ??????????? ?????<br>?????????????, 1 x<br>???????? |

|                        |                                                                                       |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????          | 319.000 EUR                                                                           |
| ???????????            | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????? ???????????? | ???????                                                                               |
| ????????               | WC ????????????,<br>?????, ???????????????<br>????????                                |

Αριθμός ακινήτου: 25335081 - 26506 Norden

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

|                                                     |                      |                                                                                 |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                                | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ????????? ????????????                                                          | 135.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 30.07.2035           | ?????????????<br>???????????????                                                | E              |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ???????????                                                                     |                |
|                                                     |                      | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1981           |

Αριθμός ακινήτου: 25335081 - 26506 Norden

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25335081 - 26506 Norden

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25335081 - 26506 Norden

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25335081 - 26506 Norden

?? ???????



**Αριθμός ακινήτου: 25335081 - 26506 Norden**

**??? ????? ????????**

Ein frischer Nordseewind, das Rauschen der Wellen und endlose Spaziergänge am Sandstrand – all das liegt hier zum Greifen nah: Diese besondere Immobilie befindet sich nur ca. 4 Kilometer vom beliebten Nordseeheilbad Norddeich entfernt und vereint die Ruhe einer gewachsenen Wohnlage mit dem einzigartigen Lebensgefühl der Küste.

Das großzügige Haus bietet mit rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 851 m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Platz für Ihre Wohnträume. Ob als großzügiges Familiendomizil oder als Zuhause für zwei Generationen – hier wohnen Sie naturnah, mit viel Licht, Luft und Raum zum Leben.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit drei hellen Schlafzimmern, die durch ihre großen Fenster und den Blick ins Grüne sofort eine behagliche Atmosphäre schaffen. Das weitläufige Wohnzimmer bildet das Herz des Hauses – von hier aus betreten Sie den Wintergarten, der mit seinen großen Glasflächen den Blick in den Garten öffnet und dabei fast das Gefühl vermittelt, draußen zu sitzen. Ob beim Frühstück mit Morgensonne oder entspanntem Lesen am Nachmittag – dieser Raum wird schnell zu Ihrem Lieblingsort.

Die angrenzende Küche ist funktional geschnitten und bietet alles, was Sie für den Alltag brauchen. Ein modernes Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC runden das komfortable Erdgeschoss ab.

Über das gepflegte Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss, das durch seine eigene Aufteilung wie eine separate Wohneinheit wirkt – ideal für ältere Kinder, Großeltern oder Gäste. Drei weitere Zimmer, ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, eine große Küche und ein zweites Badezimmer bieten hier höchsten Wohnkomfort. Besonders die Kombination aus Rückzugsräumen und offenen Wohnbereichen macht diese Etage so flexibel und wohnlich.

Insgesamt bietet das Haus acht Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer, zwei voll ausgestattete Badezimmer, zwei Küchen sowie ein separates Gäste-WC. Der große Garten mit seinem herrlichen Weitblick ins Grüne lädt zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen ein – und mit der salzigen Meeresluft in der Nase wird jeder Tag zum kleinen Kurzurlaub.

Dieses Zuhause ist ein Ort, an dem Sie das Meer nicht nur in der Nähe haben – sondern im Alltag spüren. Genießen Sie die Nähe zum Strand, die Ruhe der Umgebung und den Luxus von Raum und Natur. Hier beginnt Ihr neues Kapitel – zwischen Küstenluft und Lebensqualität.

**Αριθμός ακινήτου: 25335081 - 26506 Norden**

**????????????? ??? ????????**

- > Nur ca. 4 km vom beliebten Nordsee-Strand in Norddeich entfernt
- > Ruhige, gewachsene Wohnlage in einer der beliebtesten Gegenden von Norden
- > Großzügiges Grundstück mit 851?m<sup>2</sup> Fläche
- > Ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit flexibler Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus
- > Zwei getrennte Wohneinheiten möglich (ideal für Mehrgenerationenwohnen)
- > Gepflegter Zustand, solider Bau aus dem Jahr 1981
- > 8 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer
- > 2 Badezimmer + Gäste-WC
- > 2 voll ausgestattete Küchen (EG & OG)
- > Geräumiger Wintergarten mit Blick in den Garten
- > Balkon im Obergeschoss
- > Weitläufiger Garten mit freiem Ausblick ins Grüne
- > Wintergarten als geschützter Rückzugsort zu jeder Jahreszeit
- > Balkon mit Sonne & Fernblick
- > Meer in unmittelbarer Nähe – ideal für Strandliebhaber & Naturliebhaber
- > Strand, Deich und Hafen von Norddeich in wenigen Minuten erreichbar
- > Gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote
- > Therme aus 2009
- > Dach gedämmt
- > Haustür neu

**Αριθμός ακινήτου: 25335081 - 26506 Norden**

**??? ??? ??? ?????????**

Norden liegt im Nordwesten Niedersachsens, gehört zum Landkreis Aurich und ist Teil der Region Ostfriesland. Die Stadt befindet sich wenige Kilometer südlich der Nordseeküste und grenzt im Westen an Hage, im Süden an Südbrookmerland und im Osten an Großheide. Über die Bundesstraße 72 ist Norden gut an Emden und Aurich angebunden, außerdem gibt es einen Bahnhof an der Strecke Emden–Norddeich Mole. Die Umgebung ist geprägt von flacher Marschlandschaft, Feldern, Kanälen und der Nähe zum Wattenmeer.

**Αριθμός ακινήτου: 25335081 - 26506 Norden**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 135.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 25335081 - 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)**