Norden

# Großzügiges Anwesen mit Einliegerwohnung, Ausbaureserve und Baugrundstück auf traumhaftem Grundstück

***??????? ????????: 25210041***

**???? ??????: 449.000 EUR • ?????????: ca. 199 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 4.505 m²**

**??????? ????????: 25210041 - 26506 Norden**

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

**??????? ????????: 25210041 - 26506 Norden**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25210041 |
| ????????? | ca. 199 m² |
| ??????? | 5 |
| ????????? ??? ???????? | 4 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 1987 |
| ????? ?????????? | 4 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 449.000 EUR |
| ????? | ?????????? ??????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2024 |
| ?????????????????? ????? | ca. 140 m² |
| ?????? | ???????, ????????????? ??????? |

**??????? ????????: 25210041 - 26506 Norden**

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

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 21.03.2029 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 158.80 kWh/m²a |
| ???????? ??????????? ???????? | E |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1987 |

**??????? ????????: 25210041 - 26506 Norden**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25210041 - 26506 Norden**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25210041 - 26506 Norden**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25210041 - 26506 Norden**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25210041 - 26506 Norden**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25210041 - 26506 Norden**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25210041 - 26506 Norden**

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

Dieses charmante und großzügige Einfamilienhaus auf einem beeindruckenden 4.505 m² großen Grundstück mit herrlichem, eingewachsenem Pflanzen- und Baumbestand – ein echtes Paradies für Naturliebhaber!

Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1900 erbaut und 1987 umfassend kernsaniert. Es bietet im Erdgeschoss eine Gesamtwohnfläche von ca. 199 m², die sich auf die Hauptwohneinheit (ca. 139 m²) und eine separate Einliegerwohnung mit ca. 60 m² verteilt – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder zur Vermietung.

Die Aufteilung im Erdgeschoss überzeugt durch eine großzügige Raumgestaltung. Das moderne Badezimmer wurde 2016 vollständig erneuert und bietet zeitgemäßen Komfort. Die Heizungsanlagen wurden ebenfalls erneuert – 2017 in der Hauptwohnung und 2024 in der Einliegerwohnung.

Ein besonderes Highlight ist das Obergeschoss mit ca. 140 m² Ausbaureserve – das gedämmte Dach schafft bereits eine gute Basis für zusätzlichen Wohnraum, ganz nach Ihren Vorstellungen.

Das Anwesen wird derzeit ausschließlich im Erdgeschoss bewohnt und bietet somit noch viele Möglichkeiten zur Erweiterung und individuellen Gestaltung.

**??????? ????????: 25210041 - 26506 Norden**

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

Großes Grundstück - komplett ebenerdiges Wohnen - Küche - Badezimmer - herrlicher Baumbestand - extra Zähler Einliegerwohnung -

**??????? ????????: 25210041 - 26506 Norden**

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

Die Immobilie befindet sich im ruhigen und beliebten Stadtteil Tidofeld der ostfriesischen Stadt Norden. Tidofeld überzeugt durch seine angenehme Wohnatmosphäre mit einer Mischung aus gewachsenen Siedlungen, großzügigen Gärten und viel Grün – ein idealer Ort für alle, die die Nähe zur Stadt und gleichzeitig ein ruhiges Umfeld schätzen.

Die Innenstadt von Norden ist schnell erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten, Cafés und kulturellen Einrichtungen. Auch der Kurort Norddeich mit seinen Stränden, dem Hafen und den Fährverbindungen zu den ostfriesischen Inseln ist nur wenige Autominuten entfernt.

Eine gute Verkehrsanbindung, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, rundet die Lage ab. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung in der Natur – ob bei Spaziergängen entlang der Felder oder bei Fahrradtouren durch die ostfriesische Landschaft.

Tidofeld verbindet zentrumsnahe Lage mit entspannter Wohnqualität – ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende gleichermaßen.

**??????? ????????: 25210041 - 26506 Norden**

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.3.2029.
Endenergiebedarf beträgt 158.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.
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 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.

**??????? ????????: 25210041 - 26506 Norden**

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

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

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

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

www.von-poll.com