

Norden

Modernisiertes Einfamilienhaus in Innenstadtlage von Norden

????????? ??????????: 25418085

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Secret Sale

www.von-poll.com???? ??????: 199.500 EUR • ??????????: ca. 112 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 648 m²

??????? ?????????: 25418085 - 26506 Norden

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

???????? ??????????: 25418085 - 26506 Norden

?? ??? ??????

???????? ??????????	25418085	????? ???????	199.500 EUR
???????????	ca. 112 m²	??????	?????????????
?????????	5		?????????????????
????????????? ???	4	?????????????	Käuferprovision
?????????????			beträgt 3,57 % (inkl.
?????????????	1		MwSt.) des
????? ??????????????	1942		beurkundeten
			Kaufpreises
?????? ??????????????	1 x ??????????????	????? ????????????????	2012
	?????? ??????????????,	???????????????????????	ca. 119 m²
	1 x ??????????	??????	
		?????????	?????????,
			??????????????????
			?????????

??????? ?????????: 25418085 - 26506 Norden

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

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

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

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

BEDARF

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

??????

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

211.80 kWh/m²a

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

02.07.2035

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

H

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

??????

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

1942

??????? ???????: 25418085 - 26506 Norden

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

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1938 verbindet den zeitlosen Charme vergangener Tage mit modernem Wohnkomfort. In den letzten 20 Jahren wurde die Immobilie umfangreich modernisiert. Besonders hervorzuheben ist die zentrale Lage, die eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Anbindung bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass alle wichtigen Einrichtungen bequem erreichbar sind.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen – Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss – und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befinden sich eine einladende Diele, ein helles Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer, sowie eine großzügige Küche. Von hieraus gelangt man auf die große, überdachte Terrasse, die sich nahtlos an eine sonnige Freifläche anschließt. Diese großzügige Terrassenkombination lädt zum Entspannen, Genießen und geselligen Beisammensein ein und bietet einen besonderen Rückzugsort im Freien.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein separates WC ergänzt den Grundriss und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die vollständige Unterkellerung. Der Keller ist in zwei Bereiche aufgeteilt: Der erste Keller ist direkt vom Hausflur aus erreichbar, während der zweite Keller einen separaten Zugang von der überdachten Terrasse bietet. Diese Aufteilung schafft vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum, Werkstatt, Lager oder Hauswirtschaftsbereich.

Ergänzt wird das Raumangebot durch die angrenzenden Garage mit integriertem Abstellraum, welcher zusätzlichen Stauraum und Komfort bietet.

Die Kombination aus zentraler Lage, praktischer Raumaufteilung, der großen überdachten Terrasse mit angrenzender Sonnenterrasse und der vollständigen Unterkellerung macht dieses Haus zu einer echten Rarität. Es eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Funktionalität, Wohnqualität und den besonderen Charme eines modernisierten Altbaus legen.

???????? ??????????: 25418085 - 26506 Norden

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

- zentrale Lage
- vier Schlafzimmer
- große, überdachte Terrasse
- komplett unterkellert
- helles Wohnzimmer
- geräumige Küche
- uneinsehbarer Garten
- Garage mit Abstellraum
- Garten-WC
- WC im Obergeschoss
- moderne Küche

??????? ???????: 25418085 - 26506 Norden

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

Die Immobilie befindet sich in Norden, einer der ältesten Städte Ostfrieslands und zugleich einem der beliebtesten Wohnorte an der Nordseeküste. Norden überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur, seine Nähe zur Küste und den unverwechselbaren maritimen Charme.

Die zentrale Lage bietet eine perfekte Verbindung aus urbaner Bequemlichkeit und naturnahem Wohnen. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Schulen, Ärzte, Apotheken und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Stadtzentrum von Norden mit seiner historischen Fußgängerzone, gemütlichen Cafés und kleinen Boutiquen liegt nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Für Freizeit und Erholung sorgt die unmittelbare Nähe zur Nordsee und zum beliebten Küstenort Norddeich. In nur wenigen Minuten erreichen Sie den Strand, den Hafen sowie das Erlebnisbad „Ocean Wave“ und den schönen Kurpark. Von hier aus starten auch die Fährverbindungen zu den Inseln Norderney und Juist, was Norden zu einem idealen Ausgangspunkt für Insel- und Tagesausflüge macht.

Auch für Pendler ist der Standort attraktiv: Der Bahnhof Norden bietet gute Verbindungen in Richtung Emden, Leer und Bremen. Über die Bundesstraße B72 ist die Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus Ruhe, Lebensqualität und hervorragender Erreichbarkeit, eingebettet in die reizvolle Landschaft Ostfrieslands. Norden steht für ein entspanntes, maritimes Lebensgefühl – ideal für alle, die das Wohnen an der Nordsee schätzen.

??????? ?????????: 25418085 - 26506 Norden

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 211.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1942.

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.

???????? ??????????: 25418085 - 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