

Norden

# Modernisieren, profitieren oder selbst nutzen – Zwei Einheiten mit Potenzial

**Αριθμός ακινήτου: 26335022-1**



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 229.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 120 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 527 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 26335022-1 - 26506 Norden**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26335022-1 - 26506 Norden

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26335022-1	Τιμή αγοράς	229.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 120 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	3	Έπιπλα	Βεράντα, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	1967		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

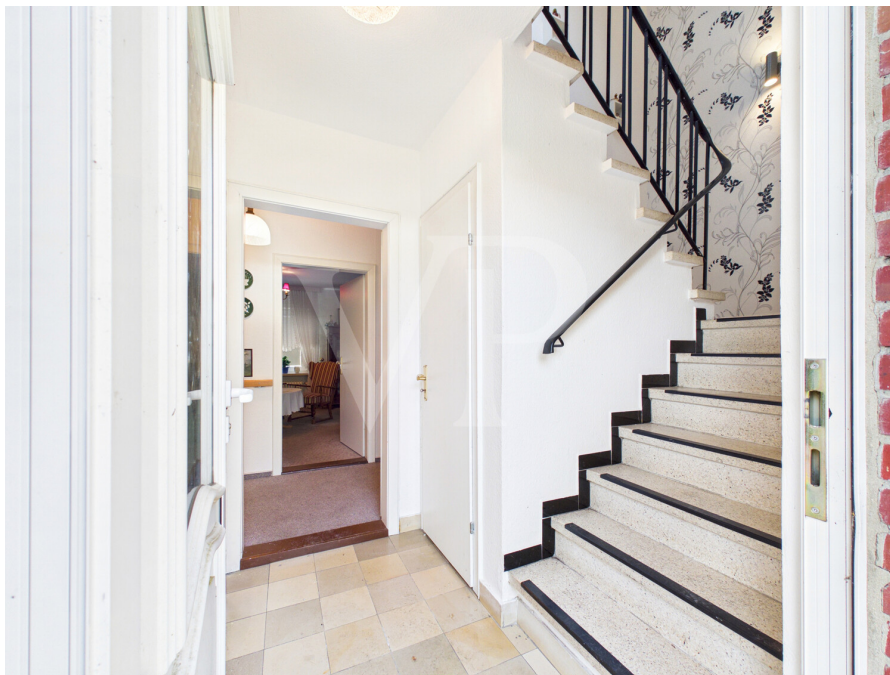
Αριθμός ακινήτου: 26335022-1 - 26506 Norden

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Μονόχωρο σύστημα θέρμανσης	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ελαφρύ φυσικό αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	482.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	17.07.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1967

Αριθμός ακινήτου: 26335022-1 - 26506 Norden

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26335022-1 - 26506 Norden

## Το ακίνητο



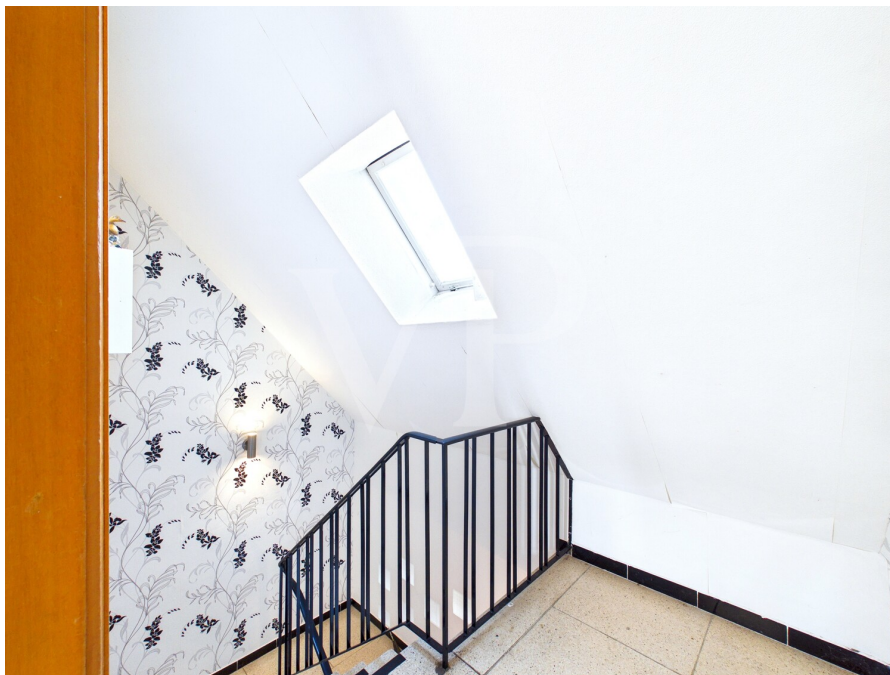
Αριθμός ακινήτου: 26335022-1 - 26506 Norden

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26335022-1 - 26506 Norden

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26335022-1 - 26506 Norden

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26335022-1 - 26506 Norden

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26335022-1 - 26506 Norden

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 26335022-1 - 26506 Norden**

## Μια πρώτη εντύπωση

Zum Verkauf steht ein Ein-/Zweifamilienhaus, das sich durch seine großzügige Wohnfläche von etwa 120 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 527 m<sup>2</sup> auszeichnet. Diese Immobilie, erbaut im Jahr 1967, befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, der Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre eigenen Gestaltungswünsche umzusetzen.

Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die attraktive Grundrissgestaltung sorgt für eine angenehme Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben sind die beiden großzügigen Wohnzimmer, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten eröffnen. Das Haus verfügt über zwei getrennte Wohneinheiten, wodurch unterschiedliche Wohnkonzepte realisierbar sind, beispielsweise Mehrgenerationenwohnen oder auch die Vermietung einer Einheit. Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich ein praktischer Hintereingang, der den Zugang zum Gartenbereich erleichtert. Die Terrasse im Erdgeschoss lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während der Balkon im Obergeschoss einen weiteren attraktiven Außenbereich darstellt. Die Gartennutzung bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Erholung oder individuelle Gartenprojekte.

Technisch überzeugt das Haus mit getrennten Anschlüssen für Strom, Gas und Wasser – jeweils mit eigenen Zählern versehen. Im Bereich der Sicherheit sorgt ein FI-Schalter für ein aktuelles Sicherheitsniveau. Die Fenster im Obergeschoss sind mit Plissees versehen, welche für angenehme Lichtverhältnisse und Sichtschutz sorgen. Die Fensterstürze wurden überwiegend erneuert, was zusätzliche Substanzverbesserungen umfasst.

Für eine bedarfsgerechte Beheizung sorgen zwei separate Etagenheizungen; das Warmwasser wird über Durchlauferhitzer bereitgestellt. Praktisch ist zudem der Teilkeller, der ergänzenden Stauraum bietet, ebenso wie der Dachboden, der für

weitere Nutzflächen sorgt.

Zum Haus gehört eine Garage sowie zwei zusätzliche PKW-Stellplätze auf dem Grundstück, was auch bei mehreren Fahrzeugen ausreichend Parkmöglichkeiten bietet.

Die Lage und optimale Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einer interessanten Option für all jene, die Raum für die Verwirklichung eigener Wohnideen suchen. Die Verbindung aus Grundstück, flexibler Wohnraumnutzung durch zwei Wohneinheiten und einer soliden technischen Ausstattung bildet eine hervorragende Grundlage für individuelles Wohnen und zukünftige Wertsteigerungen durch Modernisierungsmaßnahmen.

Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort.

**Αριθμός ακινήτου: 26335022-1 - 26506 Norden**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

Zwei Wohneinheiten  
Attraktive Grundrissgestaltung  
Großzügige Wohnzimmer  
Hintereingang im Erdgeschoss  
Strom, Gas, Wasser getrennt mit eigenen Zählern  
FI-Schalter vorhanden  
Fenster 88 EG und 93 OG  
Plissees im OG  
Terrasse im Erdgeschoss  
Balkon im Obergeschoss  
Zwei Heizungen  
Warmwasser über Durchlauferhitzer  
Teilkeller  
Dachboden  
Fensterstürze überwiegend neu  
Garage  
Zwei PKW-Stellplätze  
Gartennutzung  
Einkaufsmöglichkeit fußläufig erreichbar (ca. 150 m)

**Αριθμός ακινήτου: 26335022-1 - 26506 Norden**

## Όλα για την τοποθεσία

Diese Immobilie befindet sich in begehrter Siedlungslage der Stadt Norden - im Ortsteil Süderneuland I. Aufgrund der zentralen Lage sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und die historische Norder Innenstadt innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen. Das nahegelegene Einkaufszentrum Norder Tor ergänzt das Einkaufs- und Gastronomie-Angebot. In der Nähe finden Sie verschiedene Schulen, Kindergärten und auch Ärzte und Apotheken, die Ihnen Ihre medizinische Versorgung garantieren. Darüber hinaus verfügt die Stadt Norden über einen eigenen Bahnhof, der für den Fern- und den Nahverkehr ausgelegt ist.

Als zusätzliches Highlight Ihres neuen Standpunktes, können Sie im Norder Stadtteil Norddeich die Nähe zur Nordsee genießen. Spazieren Sie entlang der Wasserkante oder unternehmen Sie ausgedehnte Radtouren durch die vielfältige Natur Ostfrieslands. Dieser Stadtteil verfügt neben einem Bahnhof über einen eigenen Fähranleger. Von hier aus erreichen Sie die ostfriesischen Inseln Norderney und Juist in kurzer Zeit. Auch größere Städte wie Aurich und Emden erreichen Sie von Ihrem neuen Zuhause aus problemlos mit dem Auto über die B210 und die B72.

**Αριθμός ακινήτου: 26335022-1 - 26506 Norden**

## Άλλες πληροφορίες

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26335022-1 - 26506 Norden**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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