

Norden

## Tágas ingatlan nagymamalakással, bovítési lehetőséggel és építési telekkel lenyugöző helyen

VP azonosító: 252100411



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

VÉTELÁR: 449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 199 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 4.505 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 252100411 - 26506 Norden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 252100411 - 26506 Norden

## Áttekintés

VP azonosító	252100411	Vételár	449.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 199 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	5	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	4		
Fürdoszobák	2	Modernizálás / felújítás	2024
Építés éve	1987	Hasznos terület	ca. 140 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 252100411 - 26506 Norden

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	158.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	21.03.2029	Energiahatékonysági besorolás /	E
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1987

VP azonosító: 252100411 - 26506 Norden

## Az ingatlan



VP azonosító: 252100411 - 26506 Norden

## Az ingatlan



VP azonosító: 252100411 - 26506 Norden

## Az ingatlan



VP azonosító: 252100411 - 26506 Norden

## Az ingatlan



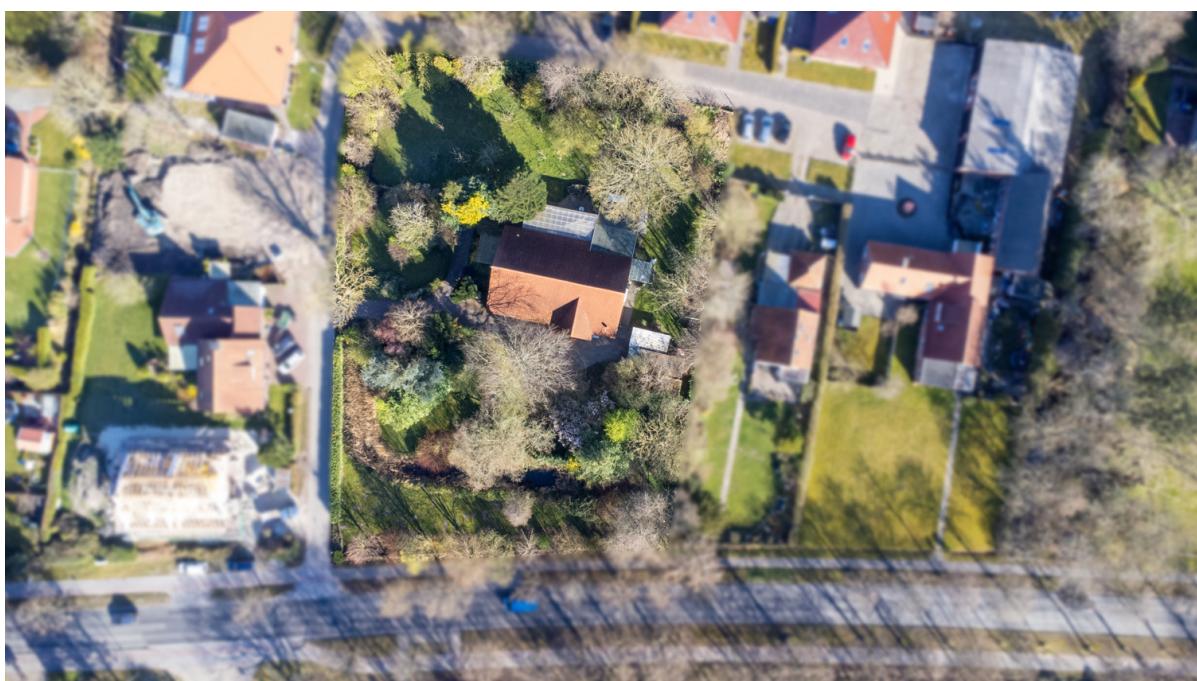
VP azonosító: 252100411 - 26506 Norden

## Az ingatlan



VP azonosító: 252100411 - 26506 Norden

## Az ingatlan



**VP azonosító: 252100411 - 26506 Norden**

## Az elso benyomás

Ez a bájos és tágas családi ház egy lenyugöző, 4505 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, gyönyörű, érett növényekkel és fákkal – igazi paradicsom a természet szerelmeseinek! Az eredetileg 1900-ban épült ház 1987-ben teljes felújításon esett át. A földszint körülbelül 199 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál, amely a foépület (kb. 139 m<sup>2</sup>) és egy kb. 60 m<sup>2</sup>-es különálló apartman között oszlik meg – ideális többgenerációs együttélésre, vendégek fogadására vagy bérbeadásra. A földszint elrendezését nagyvonalú arányok jellemzik. A modern fürdőszobát 2016-ban teljesen felújították, és modern kényelmet kínál. A futési rendszereket is korszerűsítették – 2017-ben a foépületben és 2024-ben a lakásban. Különös vonzero a felso emelet, amely körülbelül 140 m<sup>2</sup> potenciális lakótérrel rendelkezik – a szigetelt teto már szilárd alapot biztosít a további lakótér számára, az Ön egyedi igényeihez igazítva. Az ingatlan jelenleg kizárálag a földszinten van lakva, így számos lehetoséget kínál a bovítésre és az egyedi kialakításra.

**VP azonosító: 252100411 - 26506 Norden**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 252100411 - 26506 Norden**

## Minden a helyszínről

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 zentrumsnaher Lage mit entspannter Wohnqualität – ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende gleichermaßen.

**VP azonosító: 252100411 - 26506 Norden**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.3.2029.

Endenergiebedarf beträgt 158.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**VP azonosító: 252100411 - 26506 Norden**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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