

Norden

# Lichtdurchflutete DHH mit Sonnenterrasse und eingezäuntem Garten

VP azonosító: 26418015



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

VÉTELÁR: 289.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 93 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 240 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26418015 - 26506 Norden**

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

VP azonosító: 26418015 - 26506 Norden

## Áttekintés

VP azonosító	26418015	Vételár	289.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 93 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Szobák	4	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1995		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely	Modernizálás / felújítás	2025
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 26418015 - 26506 Norden

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	167.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.03.2036	Energetikai hatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1995

VP azonosító: 26418015 - 26506 Norden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26418015 - 26506 Norden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26418015 - 26506 Norden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26418015 - 26506 Norden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26418015 - 26506 Norden

## Az ingatlan



VP azonosító: 26418015 - 26506 Norden

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26418015 - 26506 Norden**

## Az elso benyomás

Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1995 mit einer Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> auf einem pflegeleichten Grundstück von etwa 240 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage und bietet somit ein attraktives Umfeld für verschiedenste Lebenssituationen.

Es besteht die Möglichkeit auch die anderen Doppelhaushälfte zu erwerben.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer, und bietet ausreichend Platz für die individuelle Gestaltung nach Ihren eigenen Vorstellungen. Das ausbaufähige Dachgeschoss ermöglicht zusätzliche Nutzungsoptionen und vergrößert so das Raumangebot des Hauses. Ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC tragen zum Komfort im Alltag bei.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normalen Ausstattungsqualität. Zu den weiteren Pluspunkten zählen zwei praktische Abstellräume, die zusätzlichen Stauraum für diverse Utensilien bieten. Für angenehme Temperaturen und Energieeffizienz sorgt die im Jahr 2025 erneuerte Zentralheizung, die Teil der letzten Modernisierungsmaßnahme am Objekt ist. Außenjalousien sind vorhanden und unterstützen den Sicht- und Sonnenschutz.

Besonderes Augenmerk verdient die sonnige Terrasse mit Blick in den eingezäunten Garten. Hier können Sie im privaten Rahmen entspannen oder gesellige Stunden verbringen. Das Grundstück ist pflegeleicht gestaltet und bietet damit einen überschaubaren Aufwand im Alltag. Ein eigener Parkplatz gehört ebenfalls zur Liegenschaft und ermöglicht komfortables Parken direkt am Haus.

Der Schnitt des Hauses erlaubt vielfältige Nutzungskonzepte – ob als Wohnsitz für

Paare, kleine Familien oder Menschen, die das ruhige Wohnen im ausgeglichenen Umfeld zu schätzen wissen.

Die Lage der Doppelhaushälfte ist ein weiteres Argument für diese Immobilie. Trotz der zentralen Anbindung profitieren Sie hier von einer angenehmen Ruhe, die den Alltag entspannt gestaltet. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitangebote befinden sich im nahen Umfeld und erhöhen die Lebensqualität zusätzlich.

Machen Sie sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieser Doppelhaushälfte. Das gepflegte Objekt mit seiner durchdachten Raumaufteilung, den drei Schlafzimmern, einem Gäste-WC, den zwei Abstellräumen, der modernen Zentralheizung und dem pflegeleichten Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die Kombination aus zentraler, ruhiger Lage und durchdachten Ausstattungsdetails wird Sie überzeugen.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und entdecken Sie vor Ort das Potenzial dieser ansprechenden Doppelhaushälfte. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**VP azonosító: 26418015 - 26506 Norden**

## Részletes felszereltség

- zentrale & ruhige Lage
- gepflegter Zustand
- Sonnenterrasse
- ausgebauten Dachgeschoss
- 3 Schlafzimmer
- Gäste-WC
- Parkplatz
- Außenjalousien
- eingezäunter Garten
- zwei Abstellräume

**VP azonosító: 26418015 - 26506 Norden**

## Minden a helyszínról

Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich in der Stadt Norden, unweit der Küste.

Die historische Stadt hat alles zu bieten, was Sie für das tägliche Leben benötigen. Im Umkreis finden Sie neben Einkaufsmöglichkeiten auch einladende Restaurants und Cafés im Bereich der Innenstadt.

Die Siedlungsrandlage stellt eine ideale Anbindung an die Bundesstraße 72 her, welche direkt zum wunderschönen Norddeich führt. Für die nahtlose medizinische Versorgung stehen Ihnen Fachärzte, Apotheken und das ansässige Krankenhaus zur Verfügung. Die Stadt Norden verfügt ebenfalls über einen eigenen Bahnhof, wodurch eine Anbindung an den Schienenverkehr gegeben ist. Das gut ausgebaute Straßennetz stellt zudem eine zentrale Anbindung für verschiedenste Autofahrten dar.

Die Nähe zur Küste bietet besondere Anreize für eine ausgewogene Freizeitgestaltung.

Für einen Ausflug auf die ostfriesischen Inseln Juist oder Norderney können Sie den in Norddeich vorhandenen Fähranleger nutzen.

Die besondere Natur im Bereich der Küstenlandschaft ist weit über die Ortsgrenzen bekannt und wird von vielen als Sehnsuchtsort betrachtet.

Sämtliche Bildungseinrichtungen sind in Norden vorhanden, weshalb der gesamte Bildungsweg ohne große Entfernungen bewältigt werden kann.

Nutzen Sie diese besondere Möglichkeit und nennen Sie diese atemberaubende Urlaubsregion Ihr neues Zuhause.

**VP azonosító: 26418015 - 26506 Norden**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 26418015 - 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 felelősségkizárásához*

---

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