

Norden

# Così vicino al Mare del Nord: la tua casa per le vacanze in una posizione privilegiata a Norddeich

Codice oggetto: 254180881



PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 38 m<sup>2</sup> • VANI: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 229 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 254180881 - 26506 Norden

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 254180881 - 26506 Norden

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	254180881
Superficie netta	ca. 38 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	239.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 20 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 254180881 - 26506 Norden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	327.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	19.06.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

Codice oggetto: 254180881 - 26506 Norden

## La proprietà



Codice oggetto: 254180881 - 26506 Norden

## La proprietà



Codice oggetto: 254180881 - 26506 Norden

## La proprietà



Codice oggetto: 254180881 - 26506 Norden

## La proprietà



**Codice oggetto: 254180881 - 26506 Norden**

## Una prima impressione

A pochi passi dalla diga, questa casa bifamiliare vi invita a un soggiorno rilassante sulla costa del Mare del Nord. Può essere utilizzata come seconda casa o come appartamento per le vacanze per gli ospiti. Oltre alla sua posizione privilegiata, questa proprietà, costruita nel 1968, vanta una disposizione ben progettata che integra perfettamente circa 38 metri quadrati di spazio abitativo a un piano. Entrando, vi troverete nell'accogliente anticamera, che conduce all'adiacente bagno con doccia, WC e lavandino, nonché direttamente alla spaziosa cucina abitabile. Questo spazio centrale offre accesso alle altre stanze del piano terra e dispone di una cucina componibile senza tempo. La proprietà comprende anche un camino, attualmente convertito in un mobile TV per motivi economici, ma che potrebbe potenzialmente essere riattivato previo consulto con uno spazzacamino. Dalla zona giorno si accede alla terrazza esterna. Grazie al suo orientamento a sud-ovest, voi e i vostri ospiti potrete godervi il sole indisturbati dopo una giornata in spiaggia e concludere la serata con un barbecue. Anche il vostro amico a quattro zampe può giocare qui senza supervisione, poiché l'area esterna è recintata. Tornando all'interno, la camera da letto è adiacente alla zona giorno, completando la zona giorno al piano terra. Un piccolo corridoio completa il piano terra, consentendo l'accesso al piano superiore convertito, che può essere utilizzato anche come ripostiglio. Al piano superiore, troverete ulteriore spazio di stoccaggio nel corridoio, oltre a una stanza adiacente attualmente utilizzata come camera da letto privata, ma non affittata agli ospiti. Questa casa vacanze fa parte di un condominio (WEG), che offre alcuni vantaggi, come il taglio del prato per voi, permettendo a voi e ai vostri ospiti di godervi appieno il soggiorno. Interessati? Approfittate di questa opportunità e fissate un appuntamento per una visita con noi. Saremo lieti di rispondere a qualsiasi vostra domanda di persona o in anticipo per telefono, anche nei fine settimana, al numero +49 4931 95 75 40.

Codice oggetto: 254180881 - 26506 Norden

## Dettagli dei servizi

- Ebenerdiges Wohnen
- Südwest-Terrasse
- Sackgassenlage
- Direkt an der Nordsee
- Möglichkeit eines Kamins
- Einbauküche
- Vollständig ausgestattete FeWo

**Codice oggetto: 254180881 - 26506 Norden**

## Tutto sulla posizione

Das Nordseeheilbad Norddeich gehört zu den beliebtesten Kurorten der gesamten Nordseeküste und überzeugt nicht nur durch die ausgeprägte Infrastruktur, sondern auch durch die zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, wie Beachsoccer, Volleyball, Reiten und Wassersport. Von Ihrem neuen zu Hause aus, erreichen Sie in nur wenigen Metern den Norddeicher Strand und den Hafen mit Fährverbindung zu den wunderschönen Ostfriesischen Inseln Juist und Norderney. Ärzte, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich auf der Norddeicherstraße und sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch eine Grundschule liegt in unmittelbarer Nähe, weiterführende Schulen sind in Norden vertreten, welche mit dem Fahrrad oder mit dem Bus gut zu erreichen sind. Norddeich lässt somit keinen Wunsch offen und freut sich darauf, Sie mit einem herzlichen „Moin“ begrüßen zu dürfen.

**Codice oggetto: 254180881 - 26506 Norden**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 327.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.  
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 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.

Codice oggetto: 254180881 - 26506 Norden

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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