

Norden

# Exklusive Doppelhaushälfte mit Mansarddach in Norden

**Codice oggetto: 26418012**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 368.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 315 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26418012 - 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: 26418012 - 26506 Norden**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 26418012              |
| Superficie netta    | ca. 95 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | mansarda              |
| DISPONIBILE DAL     | 01.08.2026            |
| Vani                | 4                     |
| Camere da letto     | 3                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 2015                  |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                  | 368.000 EUR   |
| Casa                               | Porzioni di bifamiliari   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riquilificazione | 2015  |
| Stato dell'immobile                | Curato  |
| Tipologia costruttiva              | massiccio   |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile                           |

Codice oggetto: 26418012 - 26506 Norden

## Dati energetici

|   |             |   |                                     |
|---|-------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo finale di energia                             | 66.80 kWh/m <sup>2</sup> a          |
| Certificazione energetica valido fino a | 03.03.2036  | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2015                                |

Codice oggetto: 26418012 - 26506 Norden

## La proprietà



Codice oggetto: 26418012 - 26506 Norden

## La proprietà



Codice oggetto: 26418012 - 26506 Norden

## La proprietà



Codice oggetto: 26418012 - 26506 Norden

## La proprietà



Codice oggetto: 26418012 - 26506 Norden

## La proprietà



Codice oggetto: 26418012 - 26506 Norden

## La proprietà



Codice oggetto: 26418012 - 26506 Norden

## La proprietà



Codice oggetto: 26418012 - 26506 Norden

## La proprietà



**Codice oggetto: 26418012 - 26506 Norden**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26418012 - 26506 Norden**

## Una prima impressione

Diese exklusive Haushälfte vereint modernes Wohnen mit stilvoller Ausstattung und einem durchdachten Raumkonzept. Das im Jahr 2015 errichtete Zuhause präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und bietet auf rund 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein harmonisches Zusammenspiel aus Komfort, Funktionalität und Wohnqualität.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie eine freundliche Diele, die einen angenehmen ersten Eindruck vermittelt und einen fließenden Übergang in die weiteren Räume schafft. Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und verfügt über einen innovativen Quooker-Wasserhahn, der höchsten Ansprüchen gerecht wird. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum sowie ein Gäste-WC. Mittelpunkt dieser Ebene ist das großzügige Wohnzimmer, das dank bodentiefer Fenster von viel Tageslicht durchflutet wird. Von hier aus eröffnet sich der direkte Zugang zur sonnigen Terrasse in Südwest-Ausrichtung sowie in den uneinsehbaren, liebevoll gestalteten Garten. Dieser geschützte Außenbereich bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und lädt zu entspannten Stunden im Freien oder geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei helle Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Büro, Ankleide oder Gästezimmer genutzt werden kann. Das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer überzeugt mit einer barrierefreien Dusche, die mit edlem Travertin gestaltet ist, sowie mit WC und Bidet – ein Ort, der durch hochwertige Materialien und eine stilvolle Ausführung ein besonderes Wohlfühlambiente schafft.

Ein ausgebauter Dachboden mit Stehhöhe und Velux-Fenster erweitert die

Nutzungsmöglichkeiten des Hauses zusätzlich.

Die hochwertige Ausstattung unterstreicht den exklusiven Charakter dieser Immobilie: Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung, elektrische Außenrollläden, eine komfortable Fußbodenheizung, edle Feinsteinzeugböden sowie exklusive Travertin-Fliesen in den Bädern sorgen für ein modernes und behagliches Wohngefühl. Ein praktischer Geräteschuppen rundet das Angebot ab.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins persönlich zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26418012 - 26506 Norden**

## Dettagli dei servizi

- Exklusive Doppelhaushälfte, Baujahr 2015
- Ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Durchdachtes, modernes Raumkonzept
- Uneinsehbarer, liebevoll angelegter Garten
- Terrasse in Südwest-Ausrichtung
- Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern
- Direkter Zugang von Wohnbereich zur Terrasse und in den Garten
- Einbauküche mit innovativem Quooker-Wasserhahn
- Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss
- Gäste-WC
- Zwei helle Schlafzimmer im Obergeschoss
- Zusätzliches Zimmer (flexibel nutzbar als Büro, Ankleide oder Gästezimmer)
- Modernes Badezimmer mit barrierefreier Dusche
- Exklusive Travertin-Fliesen im Bad
- Edle Feinsteinzeugböden
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Außenrollläden
- Ausgebauter Dachboden mit Stehhöhe und Velux-Fenster
- Geräteschuppen im Außenbereich
- Gepflegter Gesamtzustand

**Codice oggetto: 26418012 - 26506 Norden**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Norden, einer der ältesten Städte Ostfrieslands im schönen Niedersachsen. Die Stadt verbindet historischen Charme mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur und bietet eine hohe Lebensqualität – sowohl für Familien als auch für Ruhesuchende.

Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine gepflegte Nachbarschaft, sowie eine angenehme Wohnatmosphäre aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch das lebendige Stadtzentrum von Norden mit seinen Cafés, Restaurants und kleinen Fachgeschäften liegt nur kurze Wege entfernt.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die Nähe zur Nordseeküste. Der beliebte Küstenort Norddeich mit Fähranlegern zu den Inseln Norderney und Juist, dem Strand, dem Hafen sowie vielfältigen Freizeit- und Erholungsangeboten ist schnell erreichbar. Ob Spaziergänge am Deich, Fahrradtouren durch die weite ostfriesische Landschaft oder entspannte Tage am Meer – hier genießen Sie eine hohe Freizeitqualität direkt vor der Haustür.

Die gute Verkehrsanbindung über die B72 sowie der Bahnhof Norden ermöglichen zudem eine komfortable Erreichbarkeit umliegender Städte und Regionen. Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, städtischer Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur Nordsee.

**Codice oggetto: 26418012 - 26506 Norden**

## Ulteriori informazioni

**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: 26418012 - 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)