

Norden / Süderneuland I – Norden

# Lichtdurchflutetes Familienhaus mit sonnigem Garten und Anbau von 2023 in Norden/Süderneuland I

CODICE OGGETTO: 25418095

Neuvorstellung



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

PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 682 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25418095 - 26506 Norden / Süderneuland I – 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: 25418095 - 26506 Norden / Süderneuland I – Norden

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25418095
Superficie netta	ca. 170 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	425.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25418095 - 26506 Norden / Süderneuland I – Norden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	133.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.10.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988

CODICE OGGETTO: 25418095 - 26506 Norden / Süderneuland I – Norden

## La proprietà



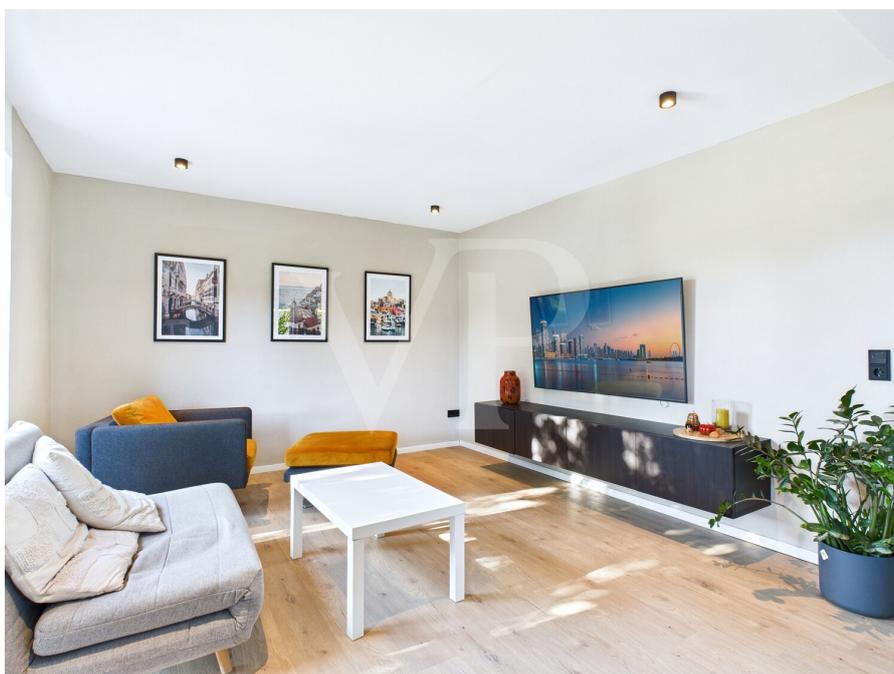
CODICE OGGETTO: 25418095 - 26506 Norden / Süderneuland I – Norden

## La proprietà



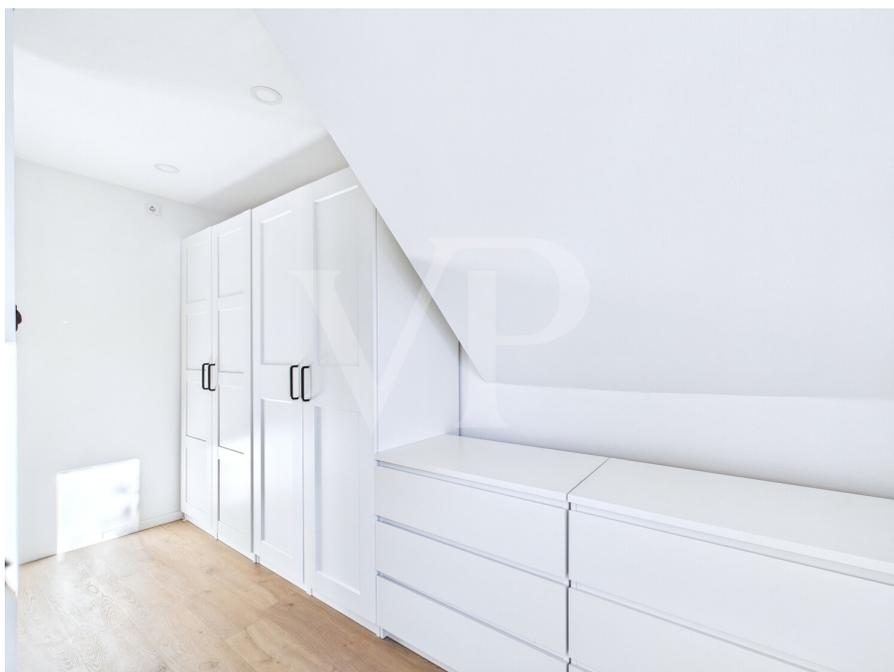
CODICE OGGETTO: 25418095 - 26506 Norden / Süderneuland I – Norden

## La proprietà



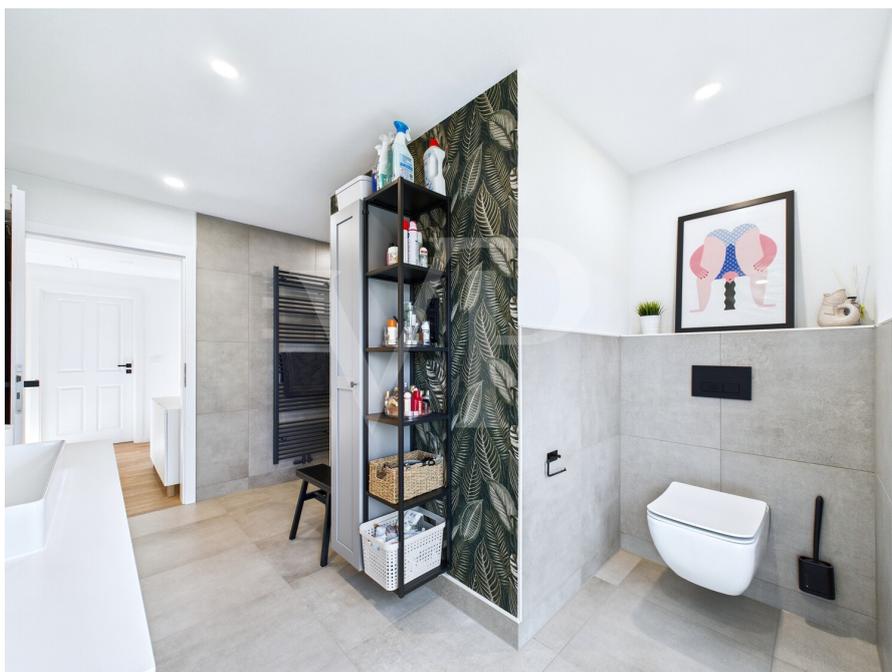
CODICE OGGETTO: 25418095 - 26506 Norden / Süderneuland I – Norden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418095 - 26506 Norden / Süderneuland I – Norden

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25418095 - 26506 Norden / Süderneuland I – Norden**

## Una prima impressione

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1988 präsentiert sich auf einem ca. 682 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup>. Die ansprechende Raumaufteilung, zeitgemäße Ausstattung sowie die durchdachte Grundrissgestaltung machen diese Immobilie zu einem attraktiven Wohnangebot für Familien und alle, die Wert auf großzügige, lichtdurchflutete Räume und Alltagstauglichkeit legen.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich, von dem aus sämtliche Räume im Erdgeschoss auf kurzem Wege erreichbar sind. Mittelpunkt des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich: Durch große Fensterfronten gelangt viel Tageslicht in den Raum und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Bereich geht harmonisch in die moderne, offen gehaltene Küche über, die ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden bietet. Von hier aus betreten Sie direkt die sonnige, großzügige Terrasse mit Zugang in den gepflegten Garten – ideal für Mahlzeiten im Freien oder entspannte Stunden im Grünen.

Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, davon vier Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer im Obergeschoss wurde mit einer separaten Ankleide versehen, die zusätzlichen Komfort, Stauraum und Ordnung schafft. Die drei weiteren Zimmer auf dieser Etage lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen und bieten somit individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei moderne Duscbäder, die jeweils mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet sind. Die Sanitärobjekte und Oberflächen wurden im Erdgeschoss im Jahr 2016 und im Obergeschoss im Jahre 2023 umfassend erneuert und entsprechen zeitgemäßen Standards. Ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für Komfort im Alltag.

Der praktische Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Garage erleichtert den Alltag und ermöglicht kurze Wege, beispielsweise beim Transport von Einkäufen. Der Spitzboden ist ausgebaut und mit einer Heizung versehen, sodass hier flexible Fläche für Hobbies zur Verfügung steht.

Im gesamten Haus findet sich eine moderne Grundrissgestaltung mit viel Tageslicht und einer angenehmen Verbindung zwischen den Wohnbereichen.

Die ruhige und gewachsene Wohnlage bietet eine angenehme Nachbarschaft und schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses Einfamilienhaus bei einer persönlichen Besichtigung. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und dem modernen Charakter dieser Immobilie.

**CODICE OGGETTO: 25418095 - 26506 Norden / Süderneuland I – Norden**

## Dettagli dei servizi

- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Zugang zur sonnigen Terrasse und Garten
- Zwei moderne Duscbäder (jeweils mit ebenerdiger Dusche)
- Schlafzimmer mit separater Ankleide
- Drei weitere Zimmer im Obergeschoss – flexibel nutzbar
  
- Praktischer Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Garage
- Separates Gäste-WC
- Moderne Grundrissgestaltung mit kurzen Wegen und viel Tageslicht

**CODICE OGGETTO: 25418095 - 26506 Norden / Süderneuland I – Norden**

## Tutto sulla posizione

Süderneuland ist ein Stadtteil der ostfriesischen Stadt Norden im Landkreis Aurich in Niedersachsen. Er liegt südlich des Stadtkerns und gehört zum Übergangsbereich zwischen dem dicht bebauten Stadtgebiet und der offenen Marschlandschaft. Der Stadtteil wird in zwei Teile gegliedert – Süderneuland I und Süderneuland II – die durch die Bundesstraße 72 miteinander verbunden sind. Diese wichtige Verkehrsachse sorgt für eine gute Anbindung an die Innenstadt von Norden sowie an die umliegenden Orte und die Nordseeküste.

Die Umgebung ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen, weiten Wiesen und vereinzelt Gehöften, wodurch Süderneuland seinen ländlichen Charakter bewahrt hat. Zugleich finden sich im Norden des Stadtteils zunehmend Wohngebiete, die von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten dominiert werden. Durch die Nähe zur Nordsee, insbesondere zum beliebten Küstenort Norddeich, besitzt Süderneuland eine attraktive Lage sowohl für Einheimische als auch für Touristen. Insgesamt verbindet der Stadtteil eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit einer guten infrastrukturellen Anbindung an das Stadtzentrum und die Küstenregion Ostfrieslands.

**CODICE OGGETTO: 25418095 - 26506 Norden / Süderneuland I – Norden**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 133.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25418095 - 26506 Norden / Süderneuland I – 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)