

Norden

# Lichtdurchflutete DHH mit Sonnenterrasse und eingezäuntem Garten

*Codice oggetto: 26418015*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 93 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 240 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26418015 - 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: 26418015 - 26506 Norden

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26418015	Prezzo d'acquisto	289.000 EUR
Superficie netta	ca. 93 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Modernizzazione / Riquilificazione	2025
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1995	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x superficie libera	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26418015 - 26506 Norden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	167.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	05.03.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 26418015 - 26506 Norden

## La proprietà



Codice oggetto: 26418015 - 26506 Norden

## La proprietà



Codice oggetto: 26418015 - 26506 Norden

## La proprietà



Codice oggetto: 26418015 - 26506 Norden

## La proprietà



Codice oggetto: 26418015 - 26506 Norden

## La proprietà



Codice oggetto: 26418015 - 26506 Norden

## La proprietà



**Codice oggetto: 26418015 - 26506 Norden**

## Una prima impressione

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!

**Codice oggetto: 26418015 - 26506 Norden**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 26418015 - 26506 Norden**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26418015 - 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: 26418015 - 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)