

Norden

Gemütliches Einfamilienhaus mit viel Platz für Ihre Familie

Codice oggetto: 26418045



PREZZO D'ACQUISTO: 285.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 129 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 894 m²

Codice oggetto: 26418045 - 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: 26418045 - 26506 Norden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26418045
Superficie netta	ca. 129 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	285.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

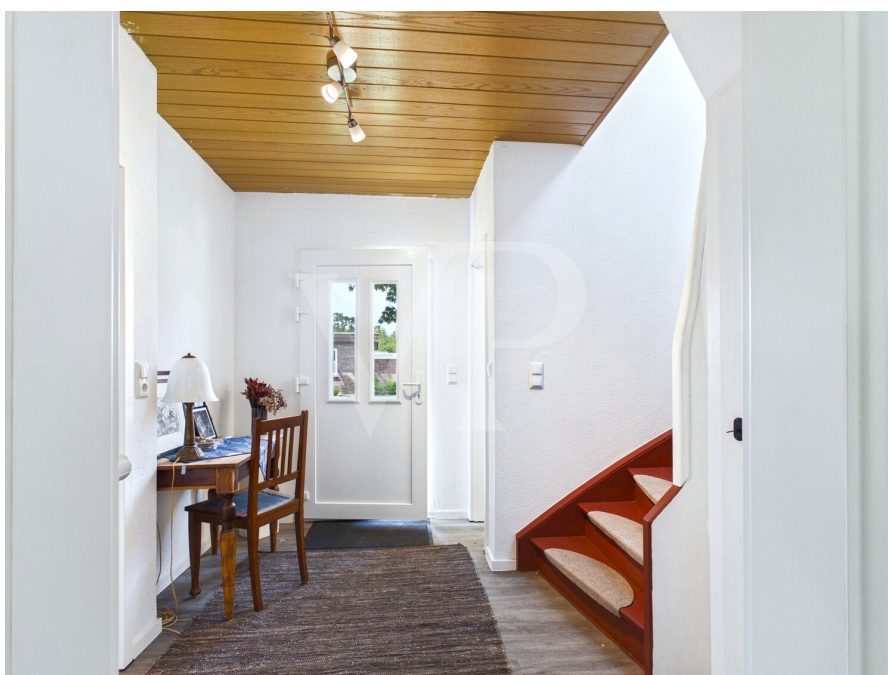
Codice oggetto: 26418045 - 26506 Norden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	223.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	13.07.2032	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 26418045 - 26506 Norden

La proprietà



Codice oggetto: 26418045 - 26506 Norden

La proprietà



Codice oggetto: 26418045 - 26506 Norden

La proprietà



Codice oggetto: 26418045 - 26506 Norden

La proprietà



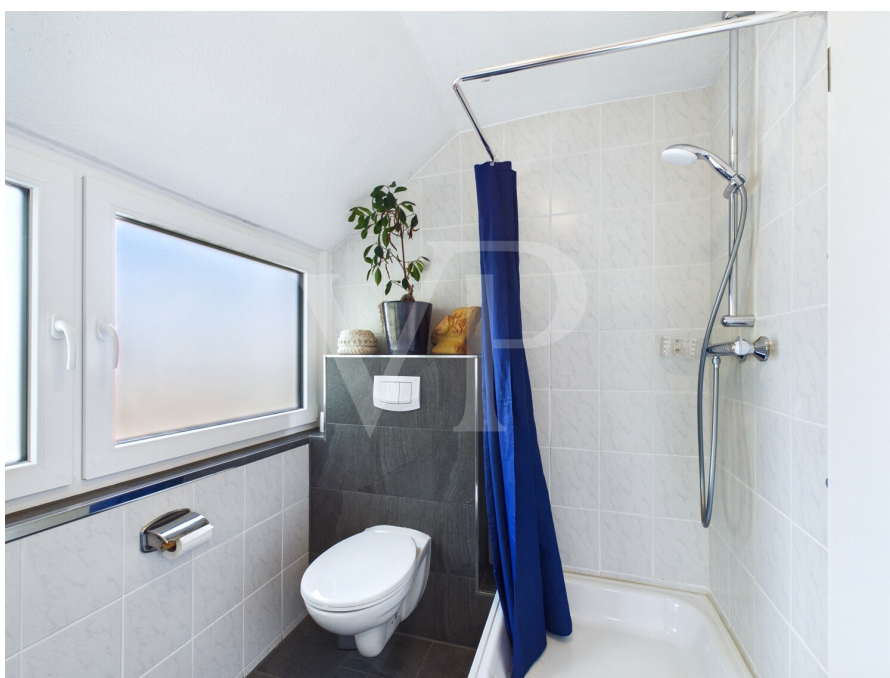
Codice oggetto: 26418045 - 26506 Norden

La proprietà



Codice oggetto: 26418045 - 26506 Norden

La proprietà



Codice oggetto: 26418045 - 26506 Norden

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus, das mit einer Wohnfläche von ca. 129 m² und einer großzügigen Grundstücksfläche von etwa 894 m² überzeugt. Das Baujahr des Hauses datiert auf 1961, wobei seitdem umfangreiche Modernisierungen und Sanierungen vorgenommen wurden. Die letzte größere Modernisierung erfolgte im Jahr 2019. Ergänzend dazu wurden 1980 eine Garage, 1990 ein Anbau für das Schlafzimmer im Erdgeschoss, sowie 2019 ein Anbau für Küche, Wohnbereich, Hauswirtschaftsraum und ein zusätzliches Bad im Dachgeschoss realisiert. Zu den weiteren Erneuerungen zählen die Bäder, Fenster, Elektrik, Bodenbeläge aus 2019 sowie die Heizungsanlage aus 2022 und die Flachdachsanierung auf der Garage 2026. Die regelmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand.

Das Haus verfügt über fünf Zimmer, zu denen drei Schlafzimmer und zwei moderne Badezimmer zählen. Zusätzlich ist ein großzügiger Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC vorhanden. Die Bauweise bietet Ihnen die Möglichkeit des ebenerdigen Wohnens, was besonderen Komfort im Alltag gewährleistet.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Duschbad, das 2019 erneuert wurde. Dieses bietet dank moderner Fliesen sowie Tageslicht eine angenehme Atmosphäre. Das Design zeichnet sich durch eine klare Linienführung und zeitgemäße Armaturen aus. Im Dachgeschoss erwartet Sie ebenfalls ein Duschbad, das mit zwei Fenstern für Helligkeit sorgt und mit klassischen Fliesen ausgestattet ist. Die Raumaufteilung ermöglicht eine praktische Nutzung für Familie oder Gäste.

Die Ausstattung des Hauses wird ergänzt durch eine Zentralheizung aus dem Jahr 2022 sowie eine Fußbodenerwärmung für wohlige Wärme. Die Kunststoff-Fenster aus dem Jahr 2019 sind dreifach verglast und bieten Wärme- und Schallschutz.

Mehrere Details sorgen für zusätzlichen Komfort: Ein Hauswirtschaftsraum bietet direkten Zugang zur Garage – dies erleichtert den Alltag erheblich. PKW-Stellplätze sind vorhanden, sodass Sie und Ihre Gäste stets bequem parken können. Die Immobilie ist teilunterkellert, was praktischen Stauraum bereitstellt.

Die Wohnlage ist ruhig gelegen und schafft ein angenehmes Wohnumfeld. Von außen präsentiert sich das Haus als klassisches Backsteingebäude mit gepflegtem Vorgarten und einem einladenden Eingangsbereich, umgeben von einem traditionellen Holzzaun. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks eröffnet sich ein großzügiger Garten, der von üppigem Grün umgeben ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Im Innenbereich beeindrucken die Räume durch einen durchgängigen, modernen Vinyl-Boden in grauer Holzoptik und eine offene Gestaltung von Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und ermöglichen durch eine Hebe-Schiebetür einen direkten Zugang zur Terrasse. Die Ankleide- und Schlafbereiche sind offen gestaltet und bieten einen angenehmen Überblick über den Raum.

Diese Immobilie verbindet zeitgemäßen Standard mit komfortablem Wohnen in einer angenehmen, ruhigen Umgebung.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Einfamilienhaus bei einer Besichtigung persönlich kennenzulernen, um sich vor Ort von den Vorzügen zu überzeugen.

Codice oggetto: 26418045 - 26506 Norden

Dettagli dei servizi

Schöne ruhige Wohngegend
Ebenerdiges Wohnen möglich
Regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen
Teilkeller
Hauswirtschaftsraum m. Garagenzugang
Gas-Therme (2022)
Tlw. Fußbodenerwärmung i. Wohnbereich
Kunststoff-Fenster 3-fach-vergl. (2019)
Tlw. Außenrollos (EG + OG)
Gäste-WC
Zwei Duschbäder (2019)
Bodentiefe Hebe-Schiebetür z. Terrasse
HWR m. Zugang zur Garage
PKW-Stellplätze
Glasfaser
Elektrik neuer Hauptzählerkasten mit Starkstromanschluss und Sicherungen (2019)
Wechselschaltungen in den Flurbereichen über Relaisschaltung
Schöner Garten mit altem Baumbestand (z.B. Walnuss- und Pflaumenbaum)
Garage
2 PKW-Stellplätze

Codice oggetto: 26418045 - 26506 Norden

Tutto sulla posizione

Norden in Niedersachsen präsentiert sich als ein regionales Versorgungszentrum mit einer stabilen und leicht wachsenden Bevölkerung von etwa 25.000 Einwohnern. Die Stadt überzeugt durch ihre verlässliche Infrastruktur und bietet Familien eine lebenswerte Umgebung, in der Sicherheit und eine beständige Gemeinschaft geschätzt werden. Die ruhige Atmosphäre und die überschaubare Größe schaffen ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben, das von einer ausgewogenen Balance zwischen urbanem Komfort und naturnaher Erholung geprägt ist.

Die familienfreundliche Ausrichtung Nordens zeigt sich besonders in der Nähe zu vielfältigen Bildungseinrichtungen. Kindergärten und Schulen sind in wenigen Gehminuten erreichbar, so liegt beispielsweise die Schule am Moortief nur etwa 12 Minuten zu Fuß entfernt, während weitere Grund- und Oberschulen innerhalb von 20 bis 30 Minuten bequem erreichbar sind. Diese kurzen Wege ermöglichen Kindern und Eltern eine stressfreie Tagesgestaltung und fördern zugleich eine enge Vernetzung innerhalb der Gemeinschaft. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie „Am Schlicktief“ in nur 4 Minuten Fußweg und dem Bahnhof Norden in etwa 18 Minuten, unterstützt zudem die Mobilität der gesamten Familie.

Für die Gesundheit und das Wohlbefinden der Familie stehen zahlreiche medizinische Einrichtungen zur Verfügung, darunter Praxen und Apotheken, die in einem Umkreis von etwa 16 bis 25 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Dies gewährleistet eine schnelle und unkomplizierte Versorgung in allen Lebenslagen. Freizeit und Erholung kommen in Norden ebenfalls nicht zu kurz: Spielplätze wie der Spielplatz Normannenweg sind in nur 6 Minuten zu Fuß erreichbar und laden Kinder zum Spielen und Entdecken ein. Darüber hinaus bieten Parks und Sportmöglichkeiten, darunter ein Fitnesscenter und Tennisclubs, vielfältige Optionen für aktive Stunden im Freien. Für gemeinsame Familienausflüge sorgen kulturelle Highlights wie das Theater Norden, das in rund 21 Minuten zu Fuß erreichbar ist, und gemütliche Cafés sowie Restaurants, die zum Verweilen einladen.

Diese ausgewogene Kombination aus verlässlicher Infrastruktur, kurzen Wegen zu Bildung und Gesundheit sowie vielfältigen Freizeitangeboten macht Norden zu einem idealen Wohnort für Familien. Hier finden Sie nicht nur ein sicheres und geborgenes Umfeld, sondern auch eine lebendige Gemeinschaft, in der Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Codice oggetto: 26418045 - 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: 26418045 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com