

Norden

# Gemütliches Einfamilienhaus mit viel Platz für Ihre Familie

*Número da propriedade: 26418045*



**PREÇO DE COMPRA: 285.000 EUR • ÁREA: ca. 129 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 894 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26418045 - 26506 Norden**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26418045 - 26506 Norden

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26418045                                             |
| Área                   | ca. 129 m <sup>2</sup>                               |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 5                                                    |
| Quartos                | 3                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1961                                                 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 285.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2019                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida                                 |

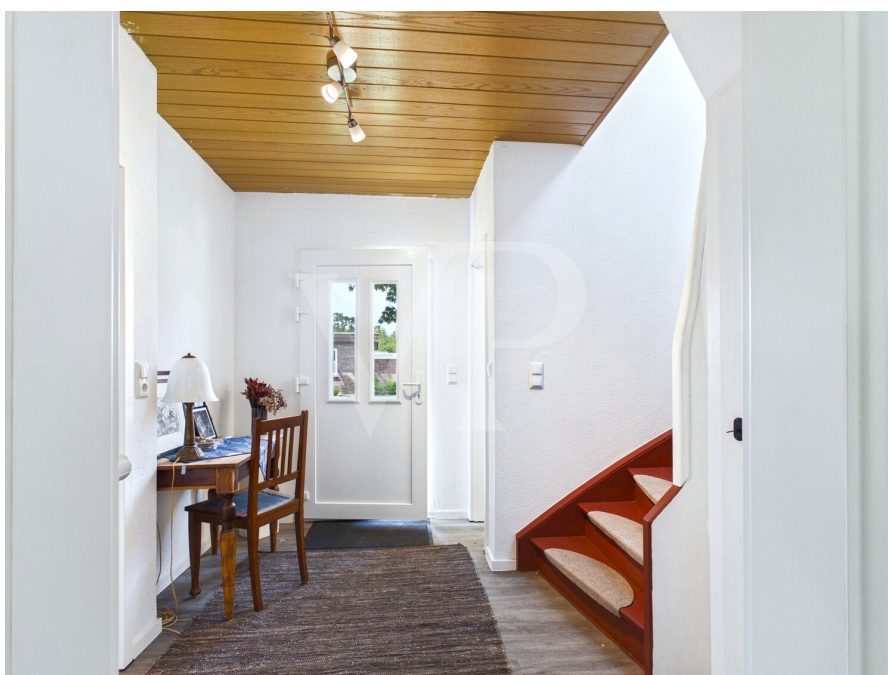
Número da propriedade: 26418045 - 26506 Norden

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                           | Procura final de energia                                 | 223.00 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 13.07.2032                    | Classificação energética                                 | G                        |
| Aquecimento                       | Gás                           | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1961                     |

Número da propriedade: 26418045 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 26418045 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 26418045 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 26418045 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 26418045 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 26418045 - 26506 Norden

## O imóvel



**Número da propriedade: 26418045 - 26506 Norden**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus, das mit einer Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von etwa 894 m<sup>2</sup> 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.**

**Número da propriedade: 26418045 - 26506 Norden**

## **Detalhes do equipamento**

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

**Número da propriedade: 26418045 - 26506 Norden**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26418045 - 26506 Norden**

## Outras informações

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Número da propriedade: 26418045 - 26506 Norden**

## Pessoa de contacto

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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