

Norden

# Ihr neues Zuhause - Gemütliches Einfamilienhaus in zentraler Lage von Norden

Número da propriedade: 23418114



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

PREÇO DE COMPRA: 238.000 EUR • ÁREA: ca. 111 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 522 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23418114 - 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: 23418114 - 26506 Norden

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 23418114                                             |
| Área                   | ca. 111 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Disponibilidade        | consoante marcação de visita                         |
| Quartos                | 4                                                    |
| Quartos                | 2                                                    |
| Casas de banho         | 1                                                    |
| Ano de construção      | 1954                                                 |
| Tipo de estacionamento | 4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 238.000 EUR                                                                 |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                  |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernização / Reciclagem   | 2015                                                                        |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                      |
| Área útil                   | ca. 53 m²                                                                   |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

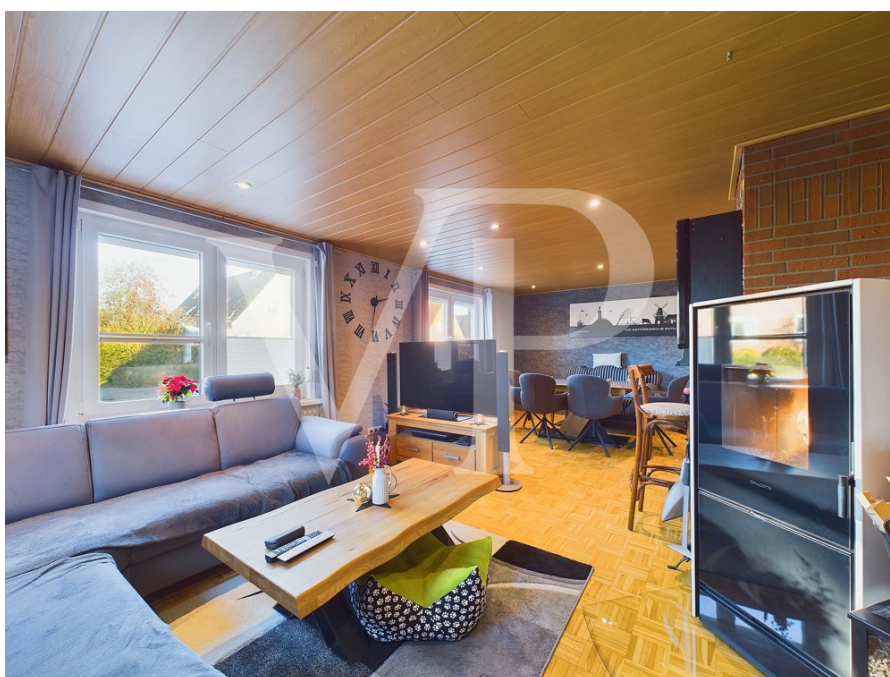
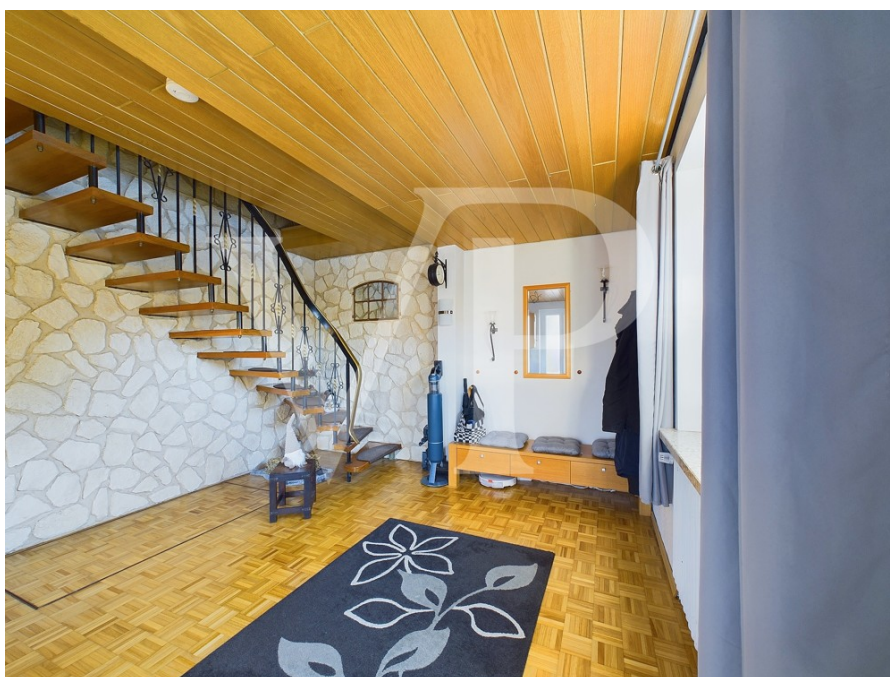
Número da propriedade: 23418114 - 26506 Norden

## Dados energéticos

|                                   |                     |                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | GAS                 | Procura final de energia | 237.00 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 11.01.2034          | Classificação energética | G                        |
| Aquecimento                       | Gás                 |                          |                          |

Número da propriedade: 23418114 - 26506 Norden

## O imóvel



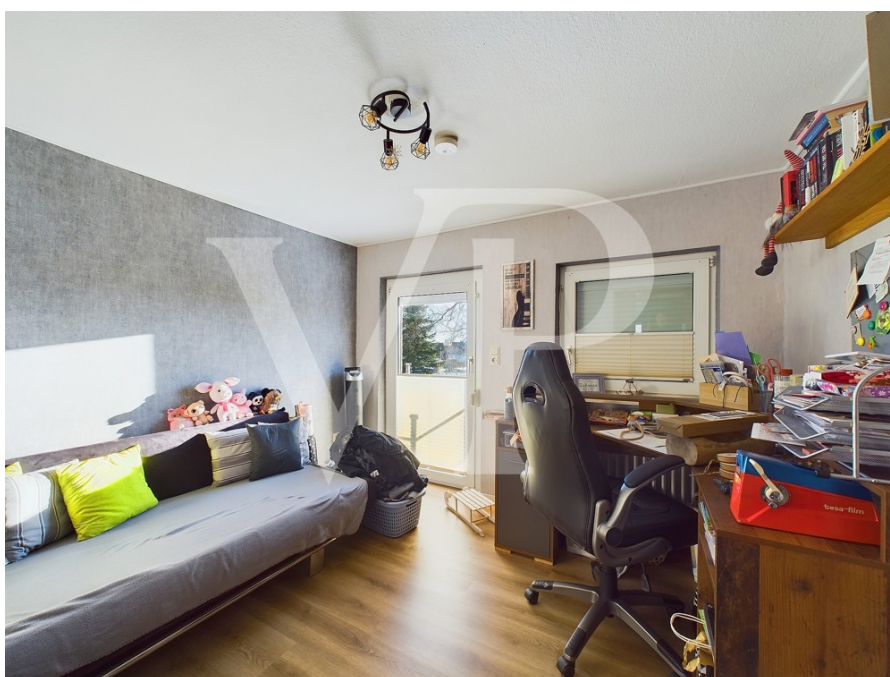
Número da propriedade: 23418114 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 23418114 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 23418114 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 23418114 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 23418114 - 26506 Norden

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 53 m<sup>2</sup>. Das Gebäude wurde im Jahr 1954 auf einem ca. 522 m<sup>2</sup> Eigentumsgrundstück erbaut und im Laufe der Jahre umfassend modernisiert und in Stand gehalten. 2015 wurden u. a. neue Fenster und eine neue Eingangstür eingebaut, eine neue Pflasterung im Außenbereich angelegt, sowie eine Terrassenüberdachung angebracht. Im Erdgeschoss gelangen Sie von der Diele in das gemütliche Wohnzimmer und in das Esszimmer. Von hieraus erreichen Sie die Küche mit Zugang auf die Terrasse. Ebenfalls befindet sich im EG ein Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss. Auf dieser Ebene wurde durchgehend Parkettboden verlegt. Über eine geschwungene Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss, wo Sie ein Schlafzimmer, ein Kinder-, Gästezimmer oder Büro mit angrenzendem Balkon und ein großzügiges Duschbad erwarten. Hier wurde 2008 Laminat verlegt, das Bad ist gefliest. Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über einen angrenzenden Schuppen sowie ein Gartenhaus, welches ebenfalls im Jahr 2015 errichtet wurde. Eine Garage bietet Platz für ein Fahrzeug und eine Wallbox wurde im Jahr 2022 installiert, um das Laden eines Elektroautos zu ermöglichen. Die Zentralheizung mit einem Niedertemperaturkessel und Warmwasserspeicher sorgt für angenehme Temperaturen im gesamten Haus. Eine Kerndämmung wurde in etwa im Jahr 2009 durchgeführt und das Dach wurde in den 1990er Jahren neu eingedeckt und gedämmt. Das Flachdach des Anbaus wurde ebenfalls im Jahr 2015 erneuert. Die Lage der Immobilie ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Eine Glasfaserleitung ist vorhanden und ermöglicht schnelles Internet. Insgesamt bietet diese Immobilie ein gemütliches Zuhause an der Küste mit ausreichend Platz für zwei Personen oder eine kleine Familie. Bei Interesse erteilen wir Ihnen gerne nähere Auskunft oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 23418114 - 26506 Norden

## Detalhes do equipamento

- Außenjalousien (2010)
- Kunststofffenster dp. verglast (2015)
- Eichenparkett
- Stäbchenparkett (EG)
- Teilkeller
- Überdachte Terrasse
- Balkon
- Schuppen
- Gartenhaus (2015)
- Garage m. Starkstromanschluss
- Wallbox (2022)
- PV-Balkon-KW (ca. 830 W)
- SAT-Schüssel
- Glasfaser

Número da propriedade: 23418114 - 26506 Norden

## Tudo sobre a localização

Norden zählt zu den ältesten Städten Ostfrieslands. Mit rund 25.000 Einwohnern ist die Stadt die viertgrößte Ostfrieslands. Durch die zentrale Lage dieser Wohnung erreichen Sie die historische Norder Innenstadt mit unzähligen Einkaufsmöglichkeiten, verschiedenen Restaurants und einladenden Cafés fußläufig in wenigen Minuten. Für die ärztliche Versorgung stehen Ihnen in unmittelbarer Nähe ein Ärztehaus, sowie verschiedene Ärzte, Apotheken und die Ubbo-Emmius-Klinik zur Verfügung. Einige Schulen und Kindergärten verteilen sich um die Innenstadt herum. Darüber hinaus finden Sie am Ende der Innenstadt nicht nur ein Einkaufszentrum, sondern auch einen Bahnhof, der sowohl für den Nah- als auch für den Fernverkehr ausgelegt ist. Die Region überzeugt mit der Nähe zur Nordsee, welche Sie in wenigen Minuten im Norder Stadtteil Norddeich erreichen. In der Umgebung verteilt finden sich verschiedene Sehenswürdigkeiten, wie die Seehundstation, ein Automobil- und Spielzeugmuseum sowie verschiedene Sport- und Freizeitaktivitäten. Ein besonderes Highlight ist die ausdrucksstarke Natur Ostfrieslands. Hier stehen Ihnen endlose Rad- und Wanderwege zur Verfügung. Zusätzlich verfügt der Stadtteil Norddeich neben einem eigenen Bahnhof über einen eigenen Fähranleger. Von dort aus können Sie bequem mit der Fähre zu den ostfriesischen Inseln Norderney und Juist gelangen. Genießen Sie die Vorzüge des maritimen Klimas und der besonders reinen Meeresluft.

Número da propriedade: 23418114 - 26506 Norden

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 237.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 23418114 - 26506 Norden

## Pessoa de contacto

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frísia Oriental

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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