

Norden

# Ihr Projekt im Herzen Ostfrieslands - sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 234181195



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

KAUFPREIS: 119.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.214 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 234181195 - 26506 Norden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 234181195 - 26506 Norden

## Auf einen Blick

Objektnummer	234181195	Kaufpreis	119.000 EUR
Wohnfläche	ca. 99 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 43 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1961		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 234181195 - 26506 Norden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	203.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.05.2033	Energie- Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 234181195 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 234181195 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 234181195 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 234181195 - 26506 Norden

## Die Immobilie





Objektnummer: 234181195 - 26506 Norden

## Ein erster Eindruck

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus wurde im Jahr 1961 in massiver Bauweise erbaut. Auf einer Wohnfläche von ca. 99 m<sup>2</sup> steht Ihnen ein vielfältiges Raumangebot zur Verfügung. Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in den Flur. Dieser führt Sie zum einen über eine Treppe ins Dachgeschoss und zum anderen zu allen Räumen des Erdgeschosses. Am Ende des Flures gelangen Sie in den großzügigen Wohnbereich. Ein gemauerter Rundbogen, welcher beide Teile des Raumes verbindet, sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Neben dem Wohnbereich befindet sich die großzügig angelegte Küche, welche mit einer Einbauküche ausgestattet ist und einen direkten Zugang zu der Terrasse und dem Garten gewährt. Ein geräumiger Hauswirtschaftsraum bietet Ihnen weitere Lagerfläche im Erdgeschoss. Von hier aus erreichen Sie das Duschbad. Hier gewähren zwei Fenster zusätzlichen Lichteinfall. Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und rundet das Raumangebot der Immobilie ab. Auf der linken Seite des Flures befinden sich zwei Kinderzimmer. Gegenüberliegend finden Sie ein Schlafzimmer, welches Ihnen einen Ausblick in den idyllischen Garten ermöglicht. Der Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss dient zudem als Zugang zu der Überdachung und folglich zum Nebengebäude. Die Überdachung stellt die Verbindung der beiden Gebäude dar und eignet sich zudem als zweite Terrasse. Das Nebengebäude wurde samt hier vorhandenem Dachgeschoss vollständig ausgebaut und im Erdgeschoss mit einem Kaminofen versehen. Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen Keller und eine Garage. Die Fenster wurden größtenteils im Jahr 2013 gegen zweifach-verglaste Kunststofffenster ausgetauscht. Auch die Einbauküche wurde vor einigen Jahren erneuert und mit modernen Elektrogeräten versehen. Trotz des Sanierungsbedarfs bietet die Immobilie Potenzial und eine durchdachte Raumaufteilung.

Objektnummer: 234181195 - 26506 Norden

## Ausstattung und Details

- Sanierungsbedürftig
- Feuchtigkeit
- Ruhige Lage
- Kunststofffenster Doppelverglasung
- Abschließbare Fenster
- Ausgebautes Nebengebäude
- Kläranlage von 2010
- Leasing Heizung
- feuchter Keller (Ursache aktuell unbekannt)
- Terrasse
- Überdachung
- Garage
- Großes Grundstück

Objektnummer: 234181195 - 26506 Norden

## Alles zum Standort

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in Westermarsch I, einer kleinen Vorortsiedlung der Stadt Norden. Norden zählt zu den ältesten Städten Ostfrieslands. Mit rund 25.000 Einwohnern ist die Stadt die Viertgrößte Ostfrieslands. Umgeben ist die charmante Siedlung von endlosen Grünflächen, welche der regionalen Landwirtschaft dienen. Die besondere Kulisse der Lage ermöglicht Ihnen eine grenzenlose Erholung, nicht zuletzt wegen der besonders reinen Nordseeluft. Die Umgebung und die Nähe zum Kurort Norddeich ermöglicht Ihnen eine vielfältige Freizeitgestaltung. Die Fähranbindung von Norddeich zu den ostfriesischen Norderney und Juist schafft die Möglichkeit, nach einer kurzen Überfahrt, einen einzigartigen Aufenthalt zu genießen dank der wunderschönen Natur. In unmittelbarer Nähe der Immobilie befinden sich weitläufige Wanderwege und großartige Routen für Fahrradtouren. Die Stadt Norden ist über die Landesstraße 27 in wenigen Autominuten erreichbar. Der Charme Ostfrieslands spiegelt sich im Ambiente der malerischen Stadt wider. Von verschiedenen Bildungseinrichtungen über Einkaufsläden bis hin zu gemütlichen Cafés ist hier alles vorhanden. Ebenfalls ist für die medizinische Versorgung durch die Ubbo-Emmius-Klinik und die vielen Fachärzte, welche sich in der Stadt Norden niedergelassen haben, gesorgt. Verschaffen Sie sich einen Eindruck über die Vorzüge der Region und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 234181195 - 26506 Norden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 203.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. 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 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.

Objektnummer: 234181195 - 26506 Norden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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)