

Norden

# Einziehen & Genießen – Frisch modernisiertes Wohnhaus mit ebenerdiger Nutzungsmöglichkeit!

Objektnummer: 25418041



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

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 634 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25418041 - 26506 Norden

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

Objektnummer: 25418041 - 26506 Norden

## Auf einen Blick

Objektnummer	25418041	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	01.05.2025	Modernisierung / Sanierung	2024
Zimmer	8	Zustand der Immobilie	modernisiert
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Baujahr	1973	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25418041 - 26506 Norden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	194.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.03.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25418041 - 26506 Norden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25418041 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418041 - 26506 Norden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25418041 - 26506 Norden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25418041 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418041 - 26506 Norden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25418041 - 26506 Norden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25418041 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418041 - 26506 Norden

## Ein erster Eindruck

Dieses erst kürzlich modernisierte Einfamilienhaus in Norden bietet Ihnen und Ihrer Familie ein behagliches Zuhause mit viel Platz und Komfort. Die gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort und durchdachter Raumaufteilung lässt keine Wünsche offen. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie über den Eingangsbereich in den Flur. Direkt rechts erwartet Sie ein vielseitig nutzbares Zimmer, das sich ideal als Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum eignet. Weiter den Flur entlang erreichen Sie das kürzlich sanierte Badezimmer mit einer ebenerdigen Dusche und einer angenehmen Fußbodenheizung. Zudem stehen Ihnen auf dieser Etage zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung. Ein Highlight des Erdgeschosses ist die erst vor Kurzem eingebaute, hochwertige Einbauküche mit Kochinsel. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur uneinsehbaren Sonnenterrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien. Ein angrenzender Vorratsraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch das große Wohnzimmer, welches im Jahr 1992 erweitert wurde und mit seiner großzügigen Gestaltung viel Platz für Gemütlichkeit und Geselligkeit bietet. Eine elegante Mahagonitreppe führt Sie vom Flur aus in das Obergeschoss. Hier erwarten Sie vier weitere, vielfältig nutzbare Zimmer sowie ein weiteres vollwertiges Badezimmer – perfekt für Familien oder diejenigen, die gerne Platz für individuelle Gestaltung haben. Die Außenanlage des Hauses ist liebevoll gestaltet und lädt zum Verweilen ein. Besonders praktisch: Die in das Wohnhaus integrierte Garage sorgt für komfortables Parken direkt am Haus. Eine weitere Garage sowie ein separates Holzhaus bieten zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten. Der großzügig eingezäunte Garten ist ein Paradies für Hundebesitzer und Familien mit Kindern. Hier können Sie direkt einziehen und Ihr neues Zuhause genießen!

Objektnummer: 25418041 - 26506 Norden

## Ausstattung und Details

- ebenerdiges Wohnen
- kürzlich modernisiert
- neuer Bodenbelag
- neues Badezimmer
- neue Küche
- Sonnenterrasse
- Rolläden
- Garage
- umzäunter Garten



Objektnummer: 25418041 - 26506 Norden

## Alles zum Standort

In einer ruhigen Siedlungslage von Norden finden Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus vor. Norden zählt zu den ältesten Städten Ostfrieslands. Mit rund 25.000 Einwohnern ist die Stadt die viertgrößte Ostfrieslands. Die historische Norder Innenstadt und ein Einkaufszentrum bieten unzählige Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Restaurants und einladende Cafés. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind mit dem Auto schnell erreichbar, ebenso wie Ärzte und die Ubbo-Emmius-Klinik. Die Region überzeugt mit der Nähe zur Nordsee, welche in wenigen Minuten Fahrzeit zu genießen ist. 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 endlose Rad- und Wanderwege zur Verfügung. Zusätzlich verfügt der Stadtteil Norddeich neben einem eigenen Bahnhof über einen eigenen Fähranleger. Von dort aus kann man bequem mit der Fähre zu den ostfriesischen Inseln Norderney und Juist gelangen. Hier lassen sich die Vorzüge des maritimen Klimas und der besonders reinen Meeresluft voll ausschöpfen.

Objektnummer: 25418041 - 26506 Norden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 194.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25418041 - 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)