

Norden / Norddeich

Zwei Ferienwohnungen unter einem Dach – Top-Investment an der Nordseeküste

Número de propiedad: 24418110



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 478.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 185 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 511 m²

Número de propiedad: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

De un vistazo

Número de propiedad	24418110
Superficie habitable	ca. 185 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	01.03.2025
Habitaciones	8
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1975
Tipo de aparcamiento	6 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	478.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2012
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 34 m ²
Características	Terraza, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	158.40 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	09.12.2034	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1975

Número de propiedad: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

La propiedad



Número de propiedad: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

La propiedad



Número de propiedad: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

La propiedad



Número de propiedad: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

La propiedad



Número de propiedad: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

La propiedad



Número de propiedad: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

La propiedad



Número de propiedad: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

La propiedad



Número de propiedad: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

La propiedad



Número de propiedad: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

Una primera impresión

Dieses charmante Zweifamilienhaus in begehrter Strandnähe von Norddeich vereint vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit einer erstklassigen Lage. Die Immobilie bietet zwei voneinander getrennte Wohneinheiten, die jeweils über eine offizielle Genehmigung zur gewerblichen Ferienvermietung verfügen – ideal für Investoren, Ferienhausbetreiber oder als großzügiges Zuhause für mehrere Generationen. Im Erdgeschoss gelangen Sie über einen Windfang in den ersten Wohnbereich, der seniorenrecht gestaltet ist. Hier empfängt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit einem gemütlichen Kaminofen, der eine behagliche Atmosphäre schafft. Zwei große Schlafzimmer bieten ausreichend Platz, während das geräumige Badezimmer mit ebenerdiger Dusche modernen Komfort und Barrierefreiheit vereint. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang vom Wohnbereich zum großzügigen Wintergarten, der zu entspannten Stunden einlädt und den Blick in den gepflegten Garten freigibt. Vom gemeinsamen Windfang führt eine Treppe in das Obergeschoss, das eine eigenständige Wohnung beherbergt. Der helle Wohnbereich mit Zugang zum Balkon bietet Raum zum Wohlfühlen, während die abgetrennte Küche mit integriertem Essbereich einen weiteren gemütlichen Treffpunkt bildet. Zwei Schlafzimmer und ein modernes Duschbad runden das Raumangebot dieser Etage ab. Zusätzlich beeindruckt ein weiteres Badezimmer, das von der Küche aus zugänglich ist und mit einer luxuriösen Eckbadewanne ausgestattet ist. Das Haus steht auf einem eingezäunten Grundstück, das mit einem gepflegten Gartenbereich, einer Garage mit separatem Abstellraum sowie sechs Stellplätzen aufwartet – ideal für Gäste und Bewohner gleichermaßen. Zu beachten ist, dass es sich bei dieser Immobilie um ein Erbpachtgrundstück handelt, dessen jährlicher Erbpachtzins 536,00 € beträgt. Vermietungszahlen können nicht zur Verfügung gestellt werden, da die Immobilie bisher nicht gewerblich genutzt wurde. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein bestens gepflegtes Zweifamilienhaus in begehrter Lage zu erwerben, das sowohl durch die hochwertige Ausstattung als auch durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Ob für private Zwecke oder als renditestarke Ferienimmobilie – dieses Haus lässt keine Wünsche offen.

Número de propiedad: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

Detalles de los servicios

- zwei separate Wohneinheiten
- Ferienvermietung genehmigt
- gepflegter Allgemeinzustand
- ebenerdig bewohnbar
- Erbpachtgrundstück
- pflegeleichte Gartenanlage
- 6 PKW-Stellplätze
- 4 Schlafzimmer
- Wintergarten
- Terrasse
- Balkon
- Kaminofen
- Außenjalousien
- Garage

Número de propiedad: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

Todo sobre la ubicación

Das Nordseeheilbad Norddeich gehört zu den beliebtesten Kurorten der gesamten Nordseeküste und überzeugt nicht nur durch die ausgeprägte Infrastruktur, sondern auch durch die zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, wie Beachsoccer, Volleyball, Reiten und Wassersport. Von Ihrer neue Wohnung aus, erreichen Sie in nur wenigen hundert Metern den Norddeicher Strand und den Hafen mit Fährverbindung zu den wunderschönen Ostfriesischen Inseln Juist und Norderney sowie einen herrlichen Sonnenstrand direkt am Weltnaturerbe Wattenmeer. Endlos lange Deiche und ein dichtes Radwegenetz laden zum Radeln und Wandern inmitten ausdrucksstarker Naturschönheiten im ganz besonderen Nordseeklima ein. Ärzte, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich auf der Norddeicherstraße und sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Norddeich lässt somit keinen Wunsch offen und freut sich darauf, Sie mit einem herzlichen „Moin“ begrüßen zu dürfen. Über die A28, A31 sowie die B72 ist Norden sowie Norddeich gut erreichbar, zudem verfügt die Stadt Norden über einen Bahnhof, der sowohl für den Nah- als auch Fernverkehr ausgelegt ist.

Número de propiedad: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 158.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia Oriental

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com