

Norden – Norden

# Flexibles Wohnen: Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Garten und Garage in Ortsrandlage

CODE DU BIEN: 24418049-3



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

PRIX D'ACHAT: 289.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 174 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 562 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24418049-3 - 26506 Norden – Norden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24418049-3 - 26506 Norden – Norden

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24418049-3
Surface habitable	ca. 174 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1956
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	289.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 25 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24418049-3 - 26506 Norden – Norden

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	259.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.05.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 24418049-3 - 26506 Norden – Norden

## La propriété





CODE DU BIEN: 24418049-3 - 26506 Norden – Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418049-3 - 26506 Norden – Norden

## La propriété





CODE DU BIEN: 24418049-3 - 26506 Norden – Norden

## La propriété





CODE DU BIEN: 24418049-3 - 26506 Norden – Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418049-3 - 26506 Norden – Norden

## Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet Ihnen auf ca. 174 qm Wohnfläche und einem 562 qm großen Grundstück ein einzigartiges Raumwunder, das Ihnen und Ihrer Familie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ursprünglich im Jahr 1956 erbaut, wurde das Haus 1984 durch einen Anbau mit Garage und Einliegerwohnung erweitert. Aktuell wird das gesamte Gebäude als eine Einheit genutzt und bietet bis zu 6 Schlafzimmer. Die Immobilie begeistert mit einem großzügigem Platzangebot und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Mit ein paar kleinen Umbaumaßnahmen lässt sich als Highlight ein großer, offener Wohn-/Koch-/Essbereich erstellen. Die Badezimmer wurden 2014 und 2018 modernisiert und bieten modernen Komfort. Die separat nutzbare Einliegerwohnung ist vollständig integriert, lässt sich aber auch problemlos als eigenständige Wohneinheit nutzen. Dies bietet Ihnen Flexibilität für Gäste, erwachsene Kinder oder eine mögliche Vermietung. Das Haus liegt in einer sehr ruhigen Ortsrandlage, perfekt für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Der pflegeleichte Garten bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und Entspannung. Eine gemütliche kleine Sonnenterrasse lädt zum Verweilen und Genießen der frischen Luft ein. Die am Haus angebaute Garage bietet komfortablen Platz für Ihr Fahrzeug. Das Haus ist ebenerdig bewohnbar, was Barrierefreiheit und Komfort für alle Altersgruppen gewährleistet. Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ist ein wahres Raumwunder, das Ihnen und Ihrer Familie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein komfortables Wohnumfeld bietet. Nutzen Sie die Gelegenheit und lassen Sie sich dieses besondere Angebot nicht entgehen.

CODE DU BIEN: 24418049-3 - 26506 Norden – Norden

## Détails des commodités

- Überwiegend neue Fenster mit Dreifachverglasung
- Garage von innen gedämmt
- Nutzung einer Einliegerwohnung möglich
- Fahrradschuppen
- Geräteschuppen
- SAT-Empfang
- Mindestens 4 PKW-Stellplätze
- Pflegeleichter Garten
- Neue Badezimmer 2014 / 2018
- Einbauküche (ohne Kühlschrank)



**CODE DU BIEN: 24418049-3 - 26506 Norden – Norden**

## Tout sur l'emplacement

In einer ruhigen und beliebten Lage von Norden, nahe Norddeich, befindet sich dieses Einfamilienhaus, welches Ihnen viele Entfaltungsmöglichkeiten bietet. Die Stadt Norden ist eine der beliebtesten Ausflugsziele für Besucher an der Nordsee und verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Im Nachbarort Norddeich, welcher die einmalige Naturregion Ostfrieslands widerspiegelt, gibt es eine Fähr-Anbindung zu den 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. Im nahegelegenen Stadtkern von Norden finden Sie verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie das Norder Krankenhaus. Beim Schlendern durch die Gassen, erwarten Sie verschiedene Restaurants und gemütliche Cafés. Des Weiteren sind Schulen und auch Kindergärten problemlos fußläufig erreichbar. Über die A28 und A31 sowie die B72 ist Norden gut erreichbar, zudem verfügt die Stadt über einen Bahnhof, der sowohl für den Nah- als auch Fernverkehr ausgelegt ist.

**CODE DU BIEN: 24418049-3 - 26506 Norden – Norden**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 259.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 24418049-3 - 26506 Norden – Norden

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale

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)