

Norden – Norden

# Hochwertig – Großzügig - Sehr gepflegt - Einfamilienhaus mit beheizbarem Pool und großem Garten in Norden

????????? ??????????: 24418039-2



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

???? ??????: 595.000 EUR • ??????????: ca. 220 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 1.154 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24418039-2 - 26506 Norden – Norden

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24418039-2 - 26506 Norden – Norden

?? ??? ??????

???????? ??????????	24418039-2	????? ???????	595.000 EUR
????????????	ca. 220 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ????????	3	????? ??????????????	2017
????????	1	????????	??????
????? ?????????????	1982	????????????	ca. 60 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	4 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????	????????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24418039-2 - 26506 Norden – Norden

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	97.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.10.2032	????????????? ???????????????? ????????????	C
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1995

???????? ??????????: 24418039-2 - 26506 Norden – Norden

?? ?????????



???????? ??????????: 24418039-2 - 26506 Norden – Norden

?? ?????????



???????? ??????????: 24418039-2 - 26506 Norden – Norden

?? ?????????



???????? ??????????: 24418039-2 - 26506 Norden – Norden

?? ?????????



???????? ??????????: 24418039-2 - 26506 Norden – Norden

?? ?????????



???????? ??????????: 24418039-2 - 26506 Norden – Norden

?? ?????????



???????? ??????????: 24418039-2 - 26506 Norden – Norden

?? ?????????



???????? ??????????: 24418039-2 - 26506 Norden – Norden

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem Traumhaus! Dieses hochwertige und außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus bietet Komfort und exklusives Wohnen auf einer Wohnfläche von ca. 220 Quadratmetern. Gelegen auf einem großzügigen Grundstück von 1154 Quadratmetern in einer ruhigen Wohnsiedlung, ist diese Immobilie ein wahres Juwel. Der weitläufige und dennoch pflegeleichte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ein besonderes Highlight ist der 8x4 Meter große beheizbare (Solar) Swimmingpool mit Gegenstromanlage und separatem Technikraum – perfekt für erfrischende Schwimmrunden und entspannte Poolpartys. Beim Betreten des Hauses erwartet Sie nach dem Windfang ein heller und großzügiger Flur. Die helle Küche bietet Platz für einen großen Esstisch. Ein großzügiges Wohnzimmer mit gemütlicher Kaminecke bieten viel Platz für geselliges Beisammensein und gemütliche Abende am Feuer. Das Gäste-WC im Eingangsbereich rundet diese Ebene ab. Zwei Terrassen mit Überdachungen erweitern den Wohnraum nach draußen. Das Souterrain beeindruckt mit einem Hauswirtschaftsraum, einem Heizungsraum, einem Abstellraum und einem großzügigen Hobbyraum – hier ist ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Ein separater Nebeneingang – nutzbar als Werkstatt - mit den Hausanschlüssen sorgt für zusätzliche Flexibilität. Im Obergeschoss erwarten Sie drei komfortable Schlafzimmer und ein Badezimmer mit begehbare Dusche – hier findet die ganze Familie ausreichend Raum zur Entfaltung. Für Ihr Fahrzeug steht eine massive Garage zur Verfügung, eine weitere dient für die Aufbewahrung von Gartengeräten. Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung und die Verwendung erstklassiger Materialien, sondern auch durch ihre Energieeffizienz dank 3-fach Verglasung und Hohlschichtdämmung – hier fühlen Sie sich zu jeder Jahreszeit rundum wohl. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnraum und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

???????? ??????????: 24418039-2 - 26506 Norden – Norden

????????????????? ??? ??????????

Einbauküche  
Kaminofen im Wohnzimmer  
Außenjalousien – teilweise elektrisch  
Zwei geflieste Terrassen mit hochwertigen Überdachungen  
Markisen  
3-fach verglaste Fenster  
Insektenschutz  
Rockwool-Hohlschichtdämmung  
Souterrain (Kellerwände) gedämmt  
Hochwertige Holzterrasse  
Überdachter Swimming Pool mit Gegenstromanlage, Wasser durch Solar beheizbar  
Zwei massivgebaute Garagen – eine nutzbar für Gartengeräte etc.  
Überdachter Eingangsbereich  
Dachgiebel mit Naturschiefer verkleidet  
Rasenroboter  
Tiefbrunnen  
Kellerwände gedämmt und außen mit Bitumenanstrich versehen  
1995 - Neue vollautomatische Gas-Kompaktheizzentrale  
1998 - Neubau Dach mit 16 cm Isolierung  
1998 - Neubau Swimming Pool  
2000 - Überdachung Swimming Pool  
2006 - Neubau der zweiten Garage und Gartenmauer  
2009 - Neue Fenster mit 3-fach Verglasung  
2009 - Neue Terrassenüberdachung  
2011 - Rockwool Hohlschichtdämmung  
2013 - Neue Folie im Swimming Pool  
2014 - Neue Innentreppe  
2014 - Neues Haustür und neue Innentüren  
2014 - Neues Badezimmer und Gäste-WC  
2015 - Eingang Swimming Pool neu  
2017 - Überdachung zwischen den Garagen  
2018 - Überholung der Überdachung Swimming Pool

???????? ??????????: 24418039-2 - 26506 Norden – Norden

??? ??? ??? ????????????

In einer ruhigen und beliebten Siedlungslage von Norden, in Ortsrandlage, befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus, welches Ihnen viele Entfaltungsmöglichkeiten, in einer beliebten Wohnsiedlung 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.

???????? ??????????: 24418039-2 - 26506 Norden – Norden

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.10.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 97.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24418039-2 - 26506 Norden – Norden

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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