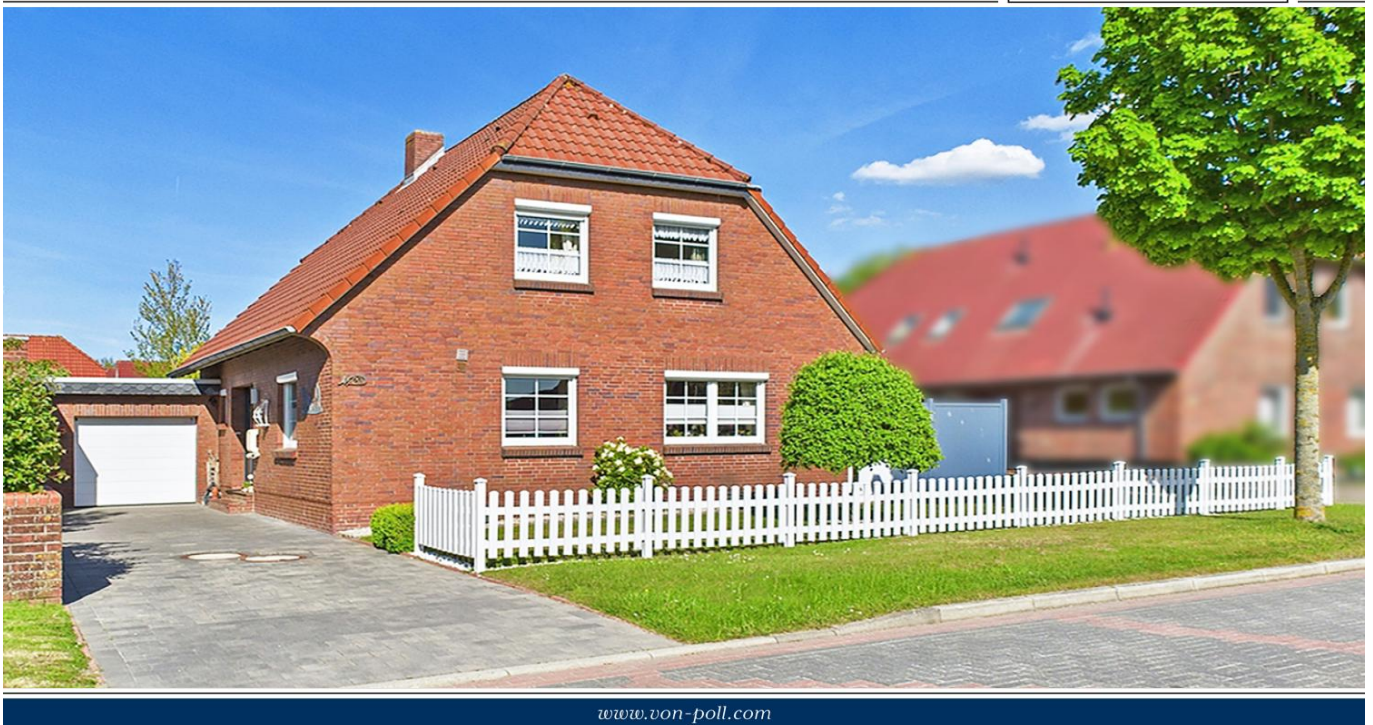


Norden

## Platz für die ganze Familie – Geräumiges Einfamilienhaus mit Wintergarten

Objektnummer: 25418059



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

KAUFPREIS: 287.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 573 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25418059 - 26506 Norden

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

Objektnummer: 25418059 - 26506 Norden

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25418059                  |
| Wohnfläche   | ca. 155 m²                |
| Dachform     | Krüppelwalmdach           |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1991                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 287.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 29 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

Objektnummer: 25418059 - 26506 Norden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 94.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1991          |

Objektnummer: 25418059 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418059 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418059 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418059 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418059 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418059 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418059 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418059 - 26506 Norden

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1991 bietet durchdachte Raumaufteilung, großzügige Wohnflächen und zahlreiche liebevoll gestaltete Details, die ein komfortables Wohnerlebnis schaffen. Im Mittelpunkt des Erdgeschosses steht das großzügige Wohnzimmer, das mit viel Tageslicht, angenehmer Raumtiefe und direktem Zugang zum Wintergarten überzeugt. Der 1996 genehmigte und angebaute Wintergarten erweitert den Wohnraum auf stilvolle Weise und bietet mit seinem Rundumblick ins Grüne einen idealen Rückzugsort zu jeder Jahreszeit. Von hier aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse, die sich perfekt für gesellige Abende, entspannte Lesestunden oder das Frühstück im Freien eignet – unabhängig vom Wetter. Neben dem Wohnzimmer befindet sich ein weiterer Raum, der aktuell als Esszimmer genutzt wird, aber auch ideal als Fernsehzimmer oder zweiter Wohnbereich fungieren kann – ganz nach Ihren Bedürfnissen. Die Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch sowie Zugang zur praktischen Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Tageslichtbad, ein Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie der zentrale Flur mit Zugang zu allen Räumen und zur Garage runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Die Garage ist direkt ans Haus angebunden, was kurze Wege und zusätzlichen Komfort garantiert. Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Büro sowie das 2021 komplett sanierte Badezimmer, das mit moderner Ausstattung und stilvollem Design überzeugt. Diese Immobilie verbindet durchdachtes Wohnen mit wohnlicher Atmosphäre, großzügigen Räumen und hochwertigen Erweiterungen. Der helle Wintergarten und die überdachte Terrasse bieten das ganze Jahr über zusätzliche Lebensqualität – ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder alle, die Komfort und Raum schätzen.

Objektnummer: 25418059 - 26506 Norden

## Ausstattung und Details

- begehrte Siedlungslage
- großzügige Raumaufteilung
- neuwertiges Badezimmer
- vier Schlafzimmer
- Außenjalousien
- Wintergarten
- überdachte Terrasse
- Garage
- Gäste-WC

Objektnummer: 25418059 - 26506 Norden

## Alles zum Standort

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in begehrter Siedlungslage der Stadt Norden - im Ortsteil Süderneuland I. Aufgrund der zentralen Lage sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und die historische Norder Innenstadt innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Das nahegelegene Einkaufszentrum Norder Tor ergänzt das Einkaufs- und Gastronomie-Angebot. In der Nähe finden Sie verschiedene Schulen, Kindergärten und auch Ärzte und Apotheken, die Ihnen Ihre medizinische Versorgung garantieren. Zudem befindet sich dort auch das nächste Krankenhaus. Darüber hinaus verfügt die Stadt Norden über einen eigenen Bahnhof, der für den Fern- und den Nahverkehr ausgelegt ist. Als zusätzliches Highlight Ihres neuen Standpunktes, können Sie im Norder Stadtteil Norddeich die Nähe zur Nordsee genießen. Spazieren Sie entlang der Wasserkante oder unternehmen Sie ausgedehnte Radtouren durch die vielfältige Natur Ostfrieslands. Dieser Stadtteil verfügt neben einem Bahnhof über einen eigenen Fähranleger. Von hier aus erreichen Sie die ostfriesischen Inseln Norderney und Juist in kurzer Zeit. Auch größere Städte wie Aurich und Emden erreichen Sie von Ihrem neuen Zuhause aus problemlos mit dem Auto über die B210 und die B72.

Objektnummer: 25418059 - 26506 Norden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.6.2035. Endenergieverbrauch beträgt 94.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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.

Objektnummer: 25418059 - 26506 Norden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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)