

Norden

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung – Zentrumsnah

CODICE OGGETTO: 25418070

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

PREZZO D'ACQUISTO: 359.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 211 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 639 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25418070 - 26506 Norden**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25418070 - 26506 Norden

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25418070
Superficie netta	ca. 211 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1958
Garage/Posto auto	1 x Carport, 3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	359.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2013
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25418070 - 26506 Norden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	166.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.08.2026	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958

CODICE OGGETTO: 25418070 - 26506 Norden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418070 - 26506 Norden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418070 - 26506 Norden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418070 - 26506 Norden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418070 - 26506 Norden

## La proprietà



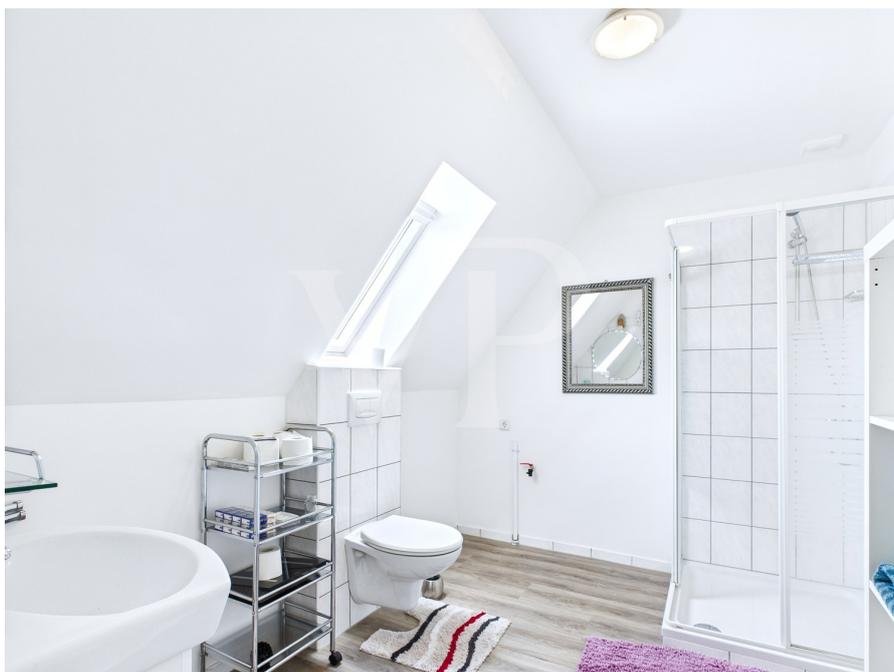
CODICE OGGETTO: 25418070 - 26506 Norden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418070 - 26506 Norden

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25418070 - 26506 Norden**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet Ihnen auf einem schönen Grundstück nicht nur viel Platz für die ganze Familie, sondern auch die Möglichkeit, eine separate Einliegerwohnung zu nutzen – ideal für Mehrgenerationen wohnen, Gäste oder als Büro.

Das Haus präsentiert sich äußerst gepflegt und wurde seit 1958 stetig saniert und fortlaufend modernisiert. Im Jahr 2017 wurden sämtliche Fenster erneuert und sorgen seither für eine angenehme Energieeffizienz sowie helles, freundliches Wohnen. Ebenfalls aus dem Jahr 2017 stammt die Einbauküche, die mit modernen Geräten ausgestattet ist und keine Wünsche offenlässt.

Die Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung: Der Hauptwohnbereich ist komplett ebenerdig bewohnbar und bietet somit maximalen Wohnkomfort auch im Alter. Zusätzlich gibt es im Obergeschoss weiteren Wohnraum, der als separate Einliegerwohnung genutzt werden kann – mit eigenem Zugang und einer Küche.

Highlights im Überblick:

Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung möglich

Neue Fenster (2017)

gepflegter Zustand

Einbauküche von 2017

Ebenerdiges Wohnen möglich

Zentrumsnahe Lage – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte fußläufig erreichbar

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – für Familien, Home-Office oder Vermietung

Dieses Haus verbindet Komfort, Flexibilität und eine zentrale Lage – perfekt für Menschen, die großzügiges Wohnen schätzen und dabei alle Annehmlichkeiten in direkter Nähe genießen möchten.

**CODICE OGGETTO: 25418070 - 26506 Norden**

## Dettagli dei servizi

Garage  
Wintergarten  
Kunststoff-Iso-Fenster mit Rollläden  
Gaszentral  
Ebenerdig bewohnbar  
Zentral gelegen  
Hauswirtschaftsraum  
Schlafzimmer Bad en suite  
2 Schlafzimmer ebenerdig  
Büro ebenerdig  
Gästezimmer

**CODICE OGGETTO: 25418070 - 26506 Norden**

## Tutto sulla posizione

Dieses große Einfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage von Norden, unweit der Küste.

Die historische Stadt hat alles zu bieten, was Sie für das tägliche Leben benötigen. Im Umkreis finden Sie neben Einkaufsmöglichkeiten auch einladende Restaurants und Cafés im Bereich der Innenstadt.

Die Siedlungsrandlage stellt eine ideale Anbindung an die Bundesstraße 72 her, welche direkt zum wunderschönen Norddeich führt. Für die nahtlose medizinische Versorgung stehen Ihnen Fachärzte, Apotheken und das ansässige Krankenhaus zur Verfügung. Die Stadt Norden verfügt ebenfalls über einen eigenen Bahnhof, wodurch eine Anbindung an den Schienenverkehr gegeben ist. Das gut ausgebaute Straßennetz stellt zudem eine zentrale Anbindung für verschiedenste Autofahrten dar.

Die Nähe zur Küste bietet besondere Anreize für eine ausgewogene Freizeitgestaltung. Für einen Ausflug auf die ostfriesischen Inseln Juist oder Norderney können Sie den in Norddeich vorhandenen Fähranleger nutzen.

Die besondere Natur im Bereich der Küstenlandschaft ist weit über die Ortsgrenzen bekannt und wird von vielen als Sehnsuchtsort betrachtet.

Sämtliche Bildungseinrichtungen sind in Norden vorhanden, weshalb der gesamte Bildungsweg ohne große Entfernungen bewältigt werden kann.

Nutzen Sie diese besondere Möglichkeit und nennen Sie diese atemberaubende Urlaubsregion Ihr neues Zuhause.

**CODICE OGGETTO: 25418070 - 26506 Norden**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.8.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 166.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.  
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.

**CODICE OGGETTO: 25418070 - 26506 Norden**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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