

Norden

# Kapitalanlage oder Eigenheim? Vermietete Doppelhaushälfte in ruher Lage.

Número da propriedade: 25418040



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

PREÇO DE COMPRA: 229.000 EUR • ÁREA: ca. 89 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 229 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25418040 - 26506 Norden

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25418040 - 26506 Norden

## Numa vista geral

Número da propriedade	25418040	Preço de compra	229.000 EUR
Área	ca. 89 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 14 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida
Ano de construção	2013		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25418040 - 26506 Norden

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	65.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	08.04.2035	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2013

Número da propriedade: 25418040 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 25418040 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 25418040 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 25418040 - 26506 Norden

## O imóvel





Número da propriedade: 25418040 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 25418040 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 25418040 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 25418040 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 25418040 - 26506 Norden

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte, vermietete Doppelhaushälfte befindet sich auf einem ca. 229 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Siedlungslage und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie einen pflegeleichten Garten. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Flur, der Zugang zu sämtlichen Wohnbereichen bietet. Auf der rechten Seite befindet sich die Küche mit moderner Einbauküche und Platz für einen Essbereich. Der helle, offen gestaltete Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein Kaminofen sorgt für wohlige Wärme und lädt zu gemütlichen Stunden ein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die uneinsehbare Terrasse – ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende im Freien. Ein Gäste-WC rundet das Angebot auf dieser Ebene ab. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei geräumige Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können, sowie ein hell gefliestes Vollbad mit zeitlosem Design. Das Dachgeschoss bietet durch seine Stehhöhe zusätzliches Ausbaupotenzial – ideal für ein weiteres Zimmer, ein Homeoffice oder zusätzlichen Stauraum. Ein PKW-Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus. Im hinteren Bereich des Grundstücks steht ein praktischer Schuppen zur Verfügung, der weiteren Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder bietet. Die Immobilie ist derzeit für eine monatliche Nettokaltmiete von 650 Euro vermietet. Potential für eine Mieterhöhung ist vorhanden. Bei Interesse an einer Eigennutzung sprechen Sie uns gerne an.

Número da propriedade: 25418040 - 26506 Norden

## Detalhes do equipamento

- ruhieg Lage
- gepflegter Zustand
- durchtachte Raumaufteilung
- Küche mit Einbauküche
- praktischer Hauswirtschaftsraum
- Gäste WC
- Sonnenterrasse
- Markise
- Garten
- Schuppen
- PKW-Stellplatz
- Außenjalousien

**Número da propriedade: 25418040 - 26506 Norden**

## Tudo sobre a localização

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 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.

Número da propriedade: 25418040 - 26506 Norden

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 65.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.



Número da propriedade: 25418040 - 26506 Norden

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frísia Oriental

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)