

Norden

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung – Zentrumsnah

Número da propriedade: 25418070



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

PREÇO DE COMPRA: 359.000 EUR • ÁREA: ca. 211 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 639 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25418070 - 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: 25418070 - 26506 Norden

## Numa vista geral

Número da propriedade	25418070	Preço de compra	359.000 EUR
Área	ca. 211 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	9	Modernização / Reciclagem	2013
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1958		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25418070 - 26506 Norden

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	166.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.08.2026	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1958

Número da propriedade: 25418070 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 25418070 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 25418070 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 25418070 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 25418070 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 25418070 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 25418070 - 26506 Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 25418070 - 26506 Norden

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25418070 - 26506 Norden

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 25418070 - 26506 Norden**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25418070 - 26506 Norden

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25418070 - 26506 Norden

## Pessoa de contacto

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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