

Norden

# Top gepflegter Bungalow in zentraler Lage von Norden

CODE DU BIEN: 25418064



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

PRIX D'ACHAT: 419.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 819 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25418064 - 26506 Norden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25418064 - 26506 Norden

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25418064
Surface habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2010
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	419.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 43 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25418064 - 26506 Norden

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	94.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.12.2033	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2009

CODE DU BIEN: 25418064 - 26506 Norden

## La propriété



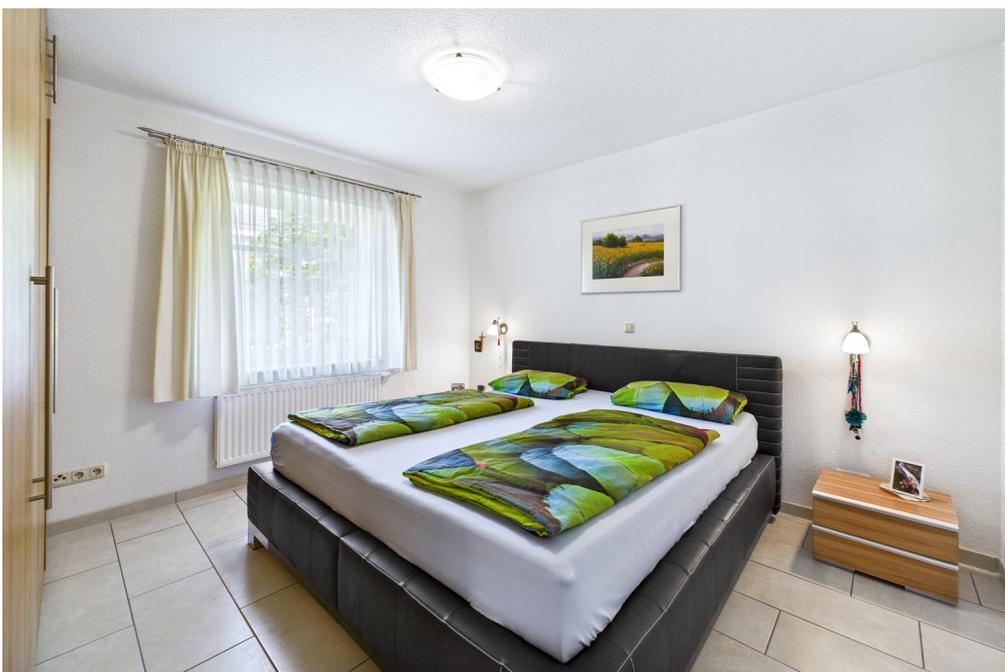
CODE DU BIEN: 25418064 - 26506 Norden

## La propriété



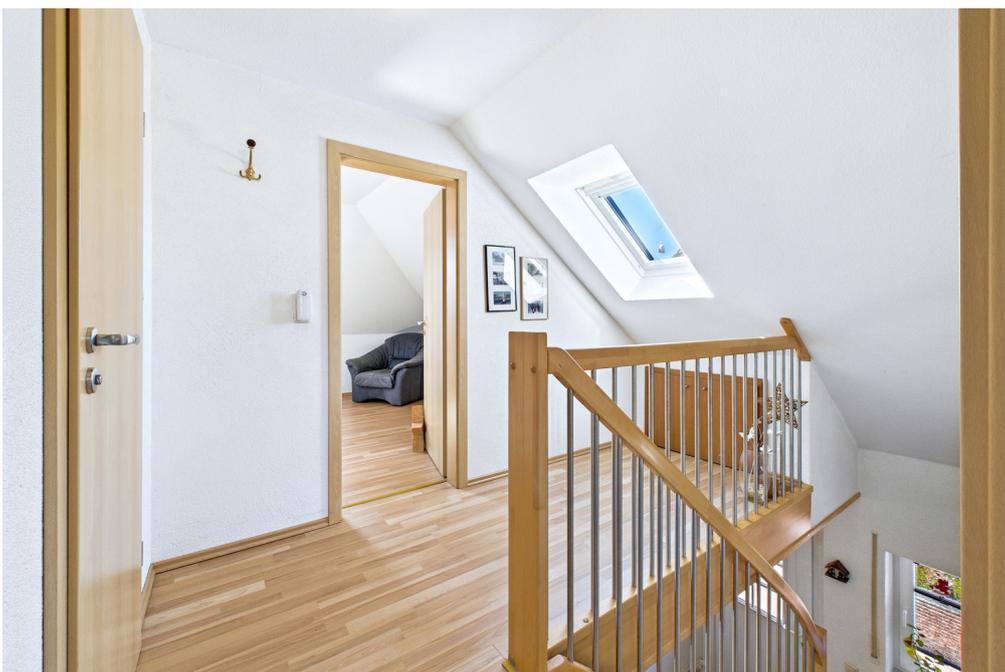
CODE DU BIEN: 25418064 - 26506 Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418064 - 26506 Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418064 - 26506 Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418064 - 26506 Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418064 - 26506 Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418064 - 26506 Norden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418064 - 26506 Norden

## Une première impression

Dieser gepflegte Bungalow aus dem Jahr 2010 liegt in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Straße und bietet mit ca. 130?m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem durchdachten Grundriss auf zwei Etagen ein Zuhause zum Wohlfühlen für Familien, Paare oder Ruhesuchende. Im Erdgeschoss überzeugt die Immobilie mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich samt offener Küche. Von hier aus gelangen Sie direkt in den windgeschützten Sommergarten, der ideal zum Entspannen und Genießen warmer Tage ist. Zudem befinden sich im Erdgeschoss ein Schlafzimmer, ein Büro, ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Die angrenzende Garage bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum. Eine elegante Treppe im Flur führt ins Obergeschoss, das über zwei weitere Schlafzimmer sowie ein separates Badezimmer mit Dusche verfügt – perfekt für Familienmitglieder oder Gäste, die hier ihre eigene Rückzugsmöglichkeit finden. Hinter der Garage befindet sich eine zweite Terrasse, die zusätzliche Aufenthaltsqualität im Freien schafft. Ein Gartenhaus bietet weiteren Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder Freizeitbedarf. Das gesamte Grundstück ist liebevoll gepflegt und wird komfortabel durch einen Rasenmäherroboter instand gehalten – so bleibt Ihr Garten immer ordentlich, ohne großen Aufwand. Besonderen Wohnkomfort garantiert die Fußbodenerwärmung im gesamten Wohnbereich, die für ein angenehmes Raumklima sorgt – besonders in den kälteren Monaten. Insgesamt bietet diese Immobilie nicht nur großzügigen Platz und eine hochwertige Ausstattung, sondern auch ein hohes Maß an Lebensqualität – ideal für alle, die Ruhe, Komfort und ein durchdachtes Zuhause in gepflegter Umgebung suchen.

CODE DU BIEN: 25418064 - 26506 Norden

## Détails des commodités

- ebenerdig bewohnbar
- Fußbodenerwärmung
- vier Schlafzimmer
- zwei Badezimmer
- Außenjalousien
- ebenerdige Dusche
- Sommergarten
- zwei Terrassen
- pflegeleichtes Grundstück
- Gartenhaus
- geräumige Garage
- verkehrsberuhigte Lage
- Glasfaseranschluss

CODE DU BIEN: 25418064 - 26506 Norden

## Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet sich in einem ruhigen und bevorzugten Wohngebiet der Stadt Norden. Verkehrsberuhigte Straßen zieren die Wegführung durch diese Siedlung. Alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie die historische Norder Innenstadt liegen nur wenige Minuten entfernt. Auch verschiedene Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken lassen sich innerhalb kürzester Zeit erreichen. 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 und Apotheken. 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.

CODE DU BIEN: 25418064 - 26506 Norden

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 94.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. 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.

CODE DU BIEN: 25418064 - 26506 Norden

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)