

Norden

# Hausmitteilung - Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in schöner Lage von Norden

**CODICE OGGETTO: 25418035**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 148.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 478 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25418035 - 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: 25418035 - 26506 Norden**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25418035	Prezzo d'acquisto	148.000 EUR
Superficie netta	ca. 118 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 18 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Anno di costruzione	1956		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25418035 - 26506 Norden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	297.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.04.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

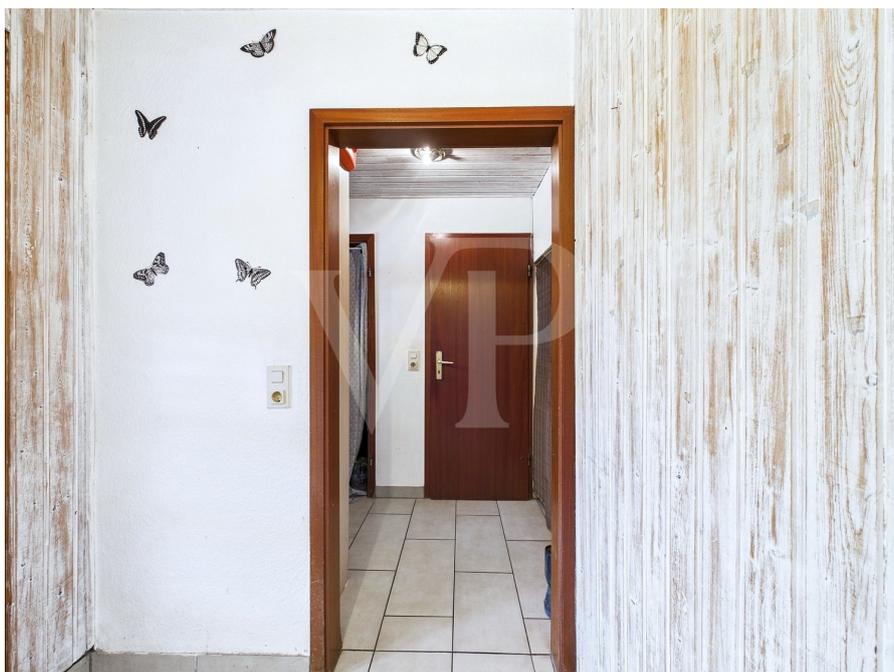
CODICE OGGETTO: 25418035 - 26506 Norden

## La proprietà



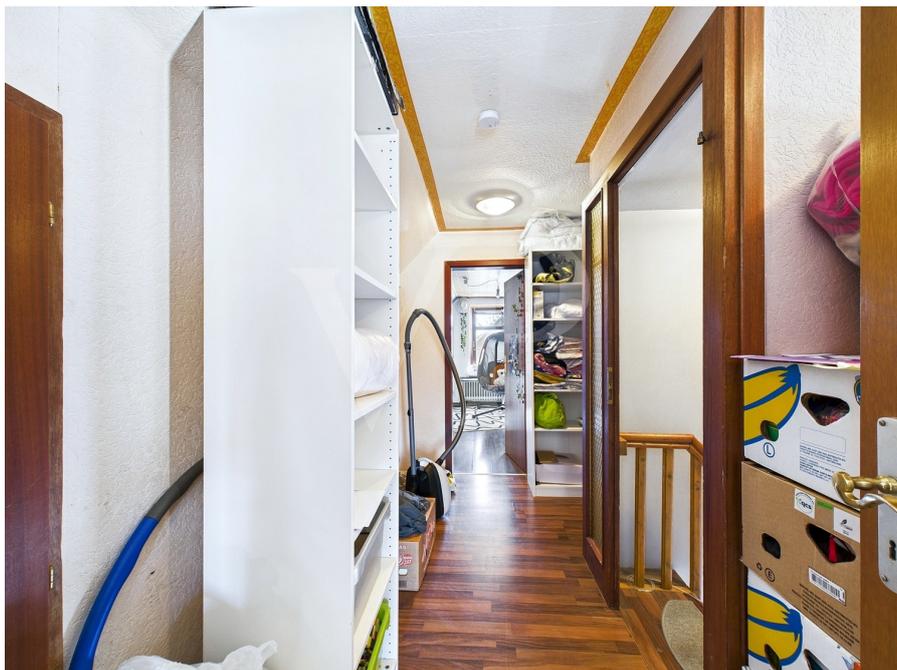
CODICE OGGETTO: 25418035 - 26506 Norden

## La proprietà



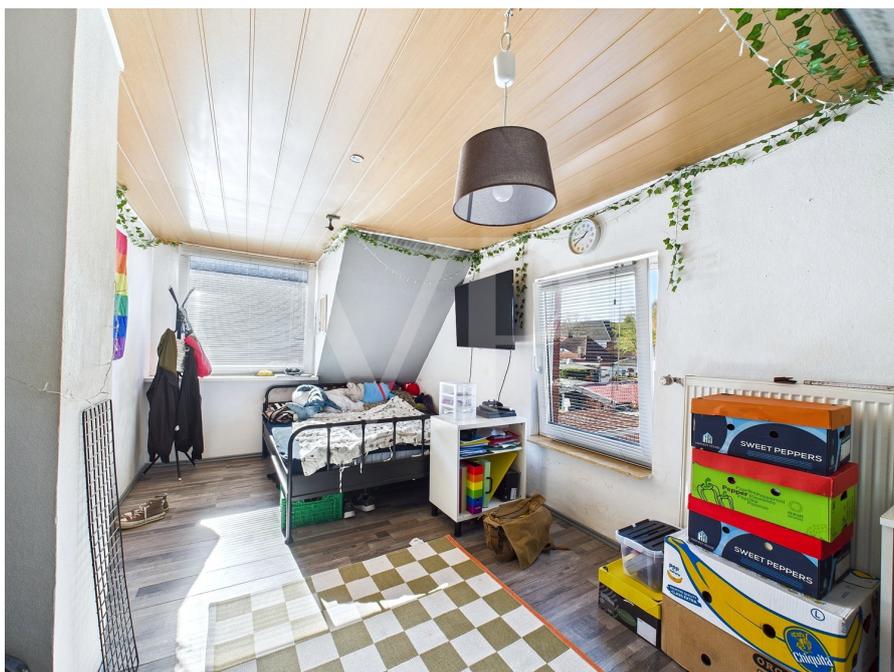
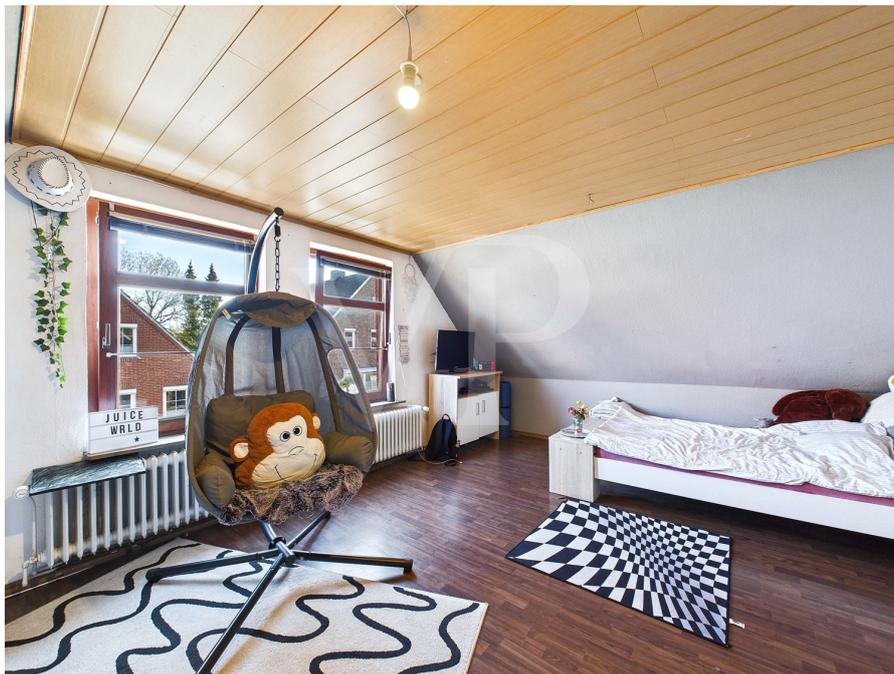
CODICE OGGETTO: 25418035 - 26506 Norden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418035 - 26506 Norden

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25418035 - 26506 Norden**

## Una prima impressione

Diese Immobilie bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 478 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Einfamilienhaus wurde ca. 1970 erbaut und bietet dank seiner zentralen und dennoch ruhigen Lage ein hervorragendes Wohnumfeld. Im Inneren des Hauses erwarten Sie insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für die Bedürfnisse einer Familie bieten. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und erfüllt alle grundlegenden Ansprüche. Die Möglichkeit des ebenerdigen Schlafens erhöht den Komfort, insbesondere für ältere Bewohner oder Personen mit eingeschränkter Mobilität. Die Immobilie weist einen Sanierungsbedarf auf, der den neuen Eigentümern die Chance gibt, das Haus nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Der vorhandene Kaminofen bietet in der kälteren Jahreszeit eine gemütliche Wärmequelle und kann mit der bestehenden Zentralheizung kombiniert werden, um eine angenehme Raumtemperatur zu gewährleisten. Der Keller stellt zusätzlichen Stauraum zur Verfügung. Der Außenbereich des Hauses besticht durch einen pflegeleichten Garten und eine Terrasse, die einladen, sonnige Tage im Freien zu verbringen. Eine eigene Garage, bietet nicht nur Schutz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte. Ergänzend dazu stehen ausreichend PKW-Stellplätze zur Verfügung. Obwohl das Haus sanierungsbedürftig ist, bietet es ein enormes Potenzial. Die bereits vorhandenen Strukturen können durch die anstehende Sanierung optimiert werden, um ein modernes und komfortables Zuhause zu schaffen. Die Kombination aus Lage, vorhandener Bausubstanz und der Möglichkeit, individuelle Anpassungen vorzunehmen, macht diese Immobilie zu einem interessanten Angebot für Käufer, die bereit sind, in die Zukunft ihres Eigenheims zu investieren. Insgesamt präsentiert sich das Einfamilienhaus als ein Objekt, das mit Engagement und handwerklichem Geschick in ein ansprechendes Zuhause verwandelt werden kann. Bei Interesse informieren wir Sie gerne für weitere Fragen zu dieser Immobilie.

**CODICE OGGETTO: 25418035 - 26506 Norden**

## Dettagli dei servizi

Ruhige und zentrale Lage

Kaminofen

Ebenerdiges Schlafen

Keller

Gastherme (ca. 2018)

Pflegeleichter Garten

Terrasse

Garage

PKW Stellplatz

Sanierungsbedarf

**CODICE OGGETTO: 25418035 - 26506 Norden**

## Tutto sulla posizione

Als Kleinstadt direkt an der Nordsee ist Norden eine der beliebtesten Städte Ostfrieslands. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. Auch die Norder Innenstadt mit Ihren historischen Gebäuden und der großen Auswahl an verschiedenen Geschäften erreichen Sie in kürzester Zeit. Norden verfügt zudem über verschiedene Schulen, Ärzte und ein eigenes Krankenhaus. Besonders attraktiv ist die Lage jedoch vor allem durch die Nähe zur Nordsee und den ostfriesischen Inseln Juist und Norderney. Diese erreichen Sie nach einer kurzen Überfahrt vom Fährhafen aus im Stadtteil Norddeich. Endlose Fahrradwege durch die idyllische Feldlandschaft und unendlicher Badespaß im kühlen Wasser der Nordsee sind nur wenige Beispiele für das große Freizeitangebot, welches die Region zu bieten hat.

**CODICE OGGETTO: 25418035 - 26506 Norden**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 297.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25418035 - 26506 Norden**

## Partner di contatto

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia orientale  
**E-Mail:** ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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