Norden

Großzügiges Anwesen mit Einliegerwohnung und Ausbaureserve auf traumhaftem Grundstück

Property ID: 25210041

PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 199 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 4.505 m^2

Property ID: 25210041 - 26506 Norden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25210041 - 26506 Norden

At a glance

Property ID	25210041
Living Space	ca. 199 m²
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1987
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	449.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Usable Space	ca. 140 m²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 25210041 - 26506 Norden

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	21.03.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	158.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1987

Property ID: 25210041 - 26506 Norden

The property

Property ID: 25210041 - 26506 Norden

The property

Property ID: 25210041 - 26506 Norden

The property

Property ID: 25210041 - 26506 Norden

The property

Property ID: 25210041 - 26506 Norden

The property

Property ID: 25210041 - 26506 Norden

The property

Property ID: 25210041 - 26506 Norden

A first impression

Dieses charmante und großzügige Einfamilienhaus auf einem beeindruckenden 4.505 m² großen Grundstück mit herrlichem, eingewachsenem Pflanzen- und Baumbestand – ein echtes Paradies für Naturliebhaber! Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1900 erbaut und 1987 umfassend kernsaniert. Es bietet im Erdgeschoss eine Gesamtwohnfläche von ca. 199 m², die sich auf die Hauptwohneinheit (ca. 139 m²) und eine separate Einliegerwohnung mit ca. 60 m² verteilt – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder zur Vermietung. Die Aufteilung im Erdgeschoss überzeugt durch eine großzügige Raumgestaltung. Das moderne Badezimmer wurde 2016 vollständig erneuert und bietet zeitgemäßen Komfort. Die Heizungsanlagen wurden ebenfalls erneuert – 2017 in der Hauptwohnung und 2024 in der Einliegerwohnung. Ein besonderes Highlight ist das Obergeschoss mit ca. 140 m² Ausbaureserve – das gedämmte Dach schafft bereits eine gute Basis für zusätzlichen Wohnraum, ganz nach Ihren Vorstellungen. Das Anwesen wird derzeit ausschließlich im Erdgeschoss bewohnt und bietet somit noch viele Möglichkeiten zur Erweiterung und individuellen Gestaltung.

Property ID: 25210041 - 26506 Norden

Details of amenities

Großes Grundstück - komplett ebenerdiges Wohnen - Küche - Badezimmer - herrlicher Baumbestand - extra Zähler Einliegerwohnung -

Property ID: 25210041 - 26506 Norden

All about the location

Die Immobilie befindet sich im ruhigen und beliebten Stadtteil Tidofeld der ostfriesischen Stadt Norden. Tidofeld überzeugt durch seine angenehme Wohnatmosphäre mit einer Mischung aus gewachsenen Siedlungen, großzügigen Gärten und viel Grün – ein idealer Ort für alle, die die Nähe zur Stadt und gleichzeitig ein ruhiges Umfeld schätzen. Die Innenstadt von Norden ist schnell erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten, Cafés und kulturellen Einrichtungen. Auch der Kurort Norddeich mit seinen Stränden, dem Hafen und den Fährverbindungen zu den ostfriesischen Inseln ist nur wenige Autominuten entfernt. Eine gute Verkehrsanbindung, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, rundet die Lage ab. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung in der Natur – ob bei Spaziergängen entlang der Felder oder bei Fahrradtouren durch die ostfriesische Landschaft. Tidofeld verbindet zentrumsnahe Lage mit entspannter Wohnqualität – ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende gleichermaßen.

Property ID: 25210041 - 26506 Norden

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2029. Endenergiebedarf beträgt 158.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Property ID: 25210041 - 26506 Norden

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com