

Norden / Norddeich

## Zwei Ferienwohnungen unter einem Dach – Top-Investment an der Nordseeküste

CODE DU BIEN: 24418110



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

PRIX D'ACHAT: 448.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 185 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 511 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

- 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: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24418110                      |
| Surface habitable      | ca. 185 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Disponible à partir du | 03.04.2025                    |
| Pièces                 | 8                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1975                          |
| Place de stationnement | 6 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 448.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2012                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 34 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon                                  |

CODE DU BIEN: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Informations énergétiques

|                                                  |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à poêle |
| Chauffage                                        | Gaz               |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 09.12.2034        |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz               |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 158.40 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1975                      |

CODE DU BIEN: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Une première impression

Dieses charmante Zweifamilienhaus in begehrter Strandnähe von Norddeich vereint vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit einer erstklassigen Lage. Die Immobilie bietet zwei voneinander getrennte Wohneinheiten, die jeweils über eine offizielle Genehmigung zur gewerblichen Ferienvermietung verfügen – ideal für Investoren, Ferienhausbetreiber oder als großzügiges Zuhause für mehrere Generationen. Im Erdgeschoss gelangen Sie über einen Windfang in den ersten Wohnbereich, der seniorengerecht gestaltet ist. Hier empfängt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit einem gemütlichen Kaminofen, der eine behagliche Atmosphäre schafft. Zwei große Schlafzimmer bieten ausreichend Platz, während das geräumige Badezimmer mit ebenerdiger Dusche modernen Komfort und Barrierefreiheit vereint. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang vom Wohnbereich zum großzügigen Wintergarten, der zu entspannten Stunden einlädt und den Blick in den gepflegten Garten freigibt. Vom gemeinsamen Windfang führt eine Treppe in das Obergeschoss, das eine eigenständige Wohnung beherbergt. Der helle Wohnbereich mit Zugang zum Balkon bietet Raum zum Wohlfühlen, während die abgetrennte Küche mit integriertem Essbereich einen weiteren gemütlichen Treffpunkt bildet. Zwei Schlafzimmer und ein modernes Duschbad runden das Raumangebot dieser Etage ab. Zusätzlich beeindruckt ein weiteres Badezimmer, das von der Küche aus zugänglich ist und mit einer luxuriösen Eckbadewanne ausgestattet ist. Das Haus steht auf einem eingezäunten Grundstück, das mit einem gepflegten Gartenbereich, einer Garage mit separatem Abstellraum sowie sechs Stellplätzen aufwartet – ideal für Gäste und Bewohner gleichermaßen. Zu beachten ist, dass es sich bei dieser Immobilie um ein Erbpachtgrundstück handelt, dessen jährlicher Erbpachtzins 536,00 € beträgt. Vermietungszahlen können nicht zur Verfügung gestellt werden, da die Immobilie bisher nicht gewerblich genutzt wurde. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein bestens gepflegtes Zweifamilienhaus in begehrter Lage zu erwerben, das sowohl durch die hochwertige Ausstattung als auch durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Ob für private Zwecke oder als renditestarke Ferienimmobilie – dieses Haus lässt keine Wünsche offen.

CODE DU BIEN: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Détails des commodités

- zwei separate Wohneinheiten
- Ferienvermietung genehmigt
- gepflegter Allgemeinzustand
- ebenerdig bewohnbar
- Erbpachtgrundstück
- pflegeleichte Gartenanlage
- 6 PKW-Stellplätze
- 4 Schlafzimmer
- Wintergarten
- Terrasse
- Balkon
- Kaminofen
- Außenjalousien
- Garage

CODE DU BIEN: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Tout sur l'emplacement

Das Nordseeheilbad Norddeich gehört zu den beliebtesten Kurorten der gesamten Nordseeküste und überzeugt nicht nur durch die ausgeprägte Infrastruktur, sondern auch durch die zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, wie Beachsoccer, Volleyball, Reiten und Wassersport. Von Ihrer neue Wohnung aus, erreichen Sie in nur wenigen hundert Metern den Norddeicher Strand und den Hafen mit Fährverbindung zu den wunderschönen 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. Ärzte, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich auf der Norddeicherstraße und sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Norddeich lässt somit keinen Wunsch offen und freut sich darauf, Sie mit einem herzlichen „Moin“ begrüßen zu dürfen. Über die A28, A31 sowie die B72 ist Norden sowie Norddeich gut erreichbar, zudem verfügt die Stadt Norden über einen Bahnhof, der sowohl für den Nah- als auch Fernverkehr ausgelegt ist.

CODE DU BIEN: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 158.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 24418110 - 26506 Norden / Norddeich

## Contact

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale

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)