

Exposé

Zweifamilienhaus in Norden

**Architektenhaus a. d. Küste, saniert, möblierte ELW/
Fewo/ EG entkernt, barrierefrei, Luxus Bad,**



Objekt-Nr. **OM-442069**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

26506 Norden
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1978 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 654,00 m ² | Zustand | saniert |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 6 |
| Zimmer | 8,00 | Badezimmer | 3 |
| Wohnfläche | 250,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 23,00 m ² | Stellplätze | 6 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

„Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das massive Bauweise mit modernster Technik vereint!

Dieses vor 11 Jahren renovierte und laufend modernisierte Einfamilienhaus wurde 2020 im EG aufwendig kernsaniert und bietet Ihnen maximalen und schallgedämmten Wohnkomfort auf zwei Ebenen.

Für vielseitige Nutzungskonzepte geeignet: u.a. für die Großfamilie, mehrere Generationen unter einem Dach, zur komplett- oder Teilvermietung, zur Selbstnutzung des EG + Ferienvermietung der Einliegerwohnung. Die ELW ist möbliert und mit Geschirr und Hausrat zur Nutzung als Fewo ausgestattet, so dass diese mit nur wenig Aufwand, sofort als Einkommensquelle genutzt werden könnte.

Mit mehr als 250 m² Wohn-/Nutzfläche ist hier ausreichend Platz für verschiedene Wohn- und Nutzungskonzepte.

Das Haus wurde von einem Geschäftsmann ursprünglich als Wohn- und Geschäftshaus erbaut.

Das Dachgeschoss wurde später ausgebaut und aus einem zuvor geplanten großen Bad im OG wurden 2 kleinere Duschbäder gemacht.

Nun zur Beschreibung der aktuellen Aufteilung:

Das Erdgeschoss – Modernes Wohnen auf höchstem Niveau:

Das Herzstück des Hauses ist ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer. Hier genießen Sie behagliche Wärme durch eine moderne Fußbodenheizung, die unter hochwertigen Bodenbelägen verlegt wurde. Durch den Verzicht auf Heizkörper gewinnen Sie volle Flexibilität bei der Möblierung. Mehrere Glaselemente öffnen den Raum zur überdachten Terrasse und dem pflegeleichten Garten.

Das Obergeschoss – Ihre Rendite oder Platz für die Familie:

hier befindet sich eine möblierte und mit wenigen Handgriffen bezugsfertige Einliegerwohnung (FeWo) mit großer überdachter Loggia. Ob zur dauerhaften Vermietung, als Gästebereich oder für das Home-Office – hier stehen Ihnen alle Türen offen.

Eine breite Massivholztreppe verbindet die Etagen.

Außenbereich: Garten mit Sichtschutzzaun eingezäunt (Sichtschuttreifen können aber auch komplett entfernt werden) überdachte Alu-Terrasse ca. 24 m²

Garage ca. 23 m², Gartenhaus 2,70 x 2,00 m

Highlights der Sanierung:

- Energie Klasse: D fast C (Zukunftssicher!)
- Alter Estrich und teilweise Putz entfernt
- Neue hochwertige Abdichtungs- und Dämmfolie verlegt
- Neue Elektro-, Wasser- und Heizleitungen verlegt
- Heizung: Effiziente Fußbodenheizung und neue Heizkörper im EG.
- Elektrik & Netzwerk: Jede Menge Steckdosen, LAN- und TV Verkabelung in allen Wohn- und Schlafräumen. 2 x Lan/TV Anschluss im großen Wohnzimmer - Hausanschluss (Internet/TV) von WZ in Abstellraum verlegt
- Sanitär: Hochwertig modernisiertes Bad im EG

weitere Bäder mit neuen Sanitärobjekten und Armaturen ausgestattet. Kaltwasser Anschluss für Garten verlegt.

- Fenster, Türen, Sicherheit: EG: Neue Fenster, Eingangstürelement im WZ, neue Innentüren im EG, Plissee's an fast allen Fenstern

* 2024 neues Balkongeländer + Verkleidung / Dachinspektion + Wartung/ Wartung und Austausch von Speicher / Pumpe / Wärmetauscher und weiterer Teile der Heizanlage

Ausstattung

Bauweise: Massive Bauausführung mit Stahlbetondecke (hervorragender Trittschallschutz zwischen den Etagen).

Schallschutz: Erstklassige Isolierung der Innenwände für maximale Ruhe in den Schlafräumen.

Heizung & Energie: überwiegend moderne Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Energiepass Klasse D fast C (zukunftsicher und effizient). Neue Heizkörper in den Schlafräumen im EG.

Jalousien teilw. elektr. an allen Fenstern (außer Küche oben)

Hohlraumdämmung, Zimmerdecken im EG weiß gestrichen, Küche hat neue Wandfliesen bekommen.

Sanierung: Komplette Kernsanierung von Estrich, Elektrik (inkl. LAN-Dosen), Wasserleitungen, Heizungsrohren und Böden.

Badezimmer komplett entkernt, gedämmt und hochwertig saniert und barrierefrei ausgestattet.

Walk in Dusche, Haltegriff, gemauerte Sitzbank , höhere Toilette

Fußbodenheizung auch im Duschbereich.

Im Rahmen der Sanierungen wurden im EG in allen Wohnräumen neue Qualitätsfenster eingebaut. Ebenso wurden das EG mit neuen Zimmertüren und Wohnungstür ausgestattet.

Vorher wurden alle alten Tapeten von den Wänden entfernt und die Wände mit einer Isolierschicht versehen. Danach alles mit hochwertigen Wandbelag neu tapeziert und/oder 2 fach gestrichen.

Weitere Merkmale:

Einbauküche mit Markengeräten im EG

Dachgeschoss :

möblierte frisch renovierte ELW inklusive Technik, elektrische Jalousie im großen Schlafzimmer, Solar Dachfensterrollo im kleinen Schlafzimmer , Fußböden modernisiert

2 Duschbäder, 1 davon im neuen Design, großzügiger überdachter Balkon, kleine Abstellkammer , Wohnungstür mit Kindersicherung

Außenbereich:

Große überdachte Aluterrasse

Garage mit elektrischem Sektionaltor mit Fernbedienungen und Pin Code.

Pflegeleichtes Kunststoff-Gartenhaus (Platz für bis zu 5 Fahrräder und 2 schmale Regale)

Pflegeleichter Garten komplett eingefriedet, für Hundebesitzer sicher sehr wichtig.

Der Garten ist auch gut teilbar für 2 Parteien da 2 Tore vorhanden sind

5- 6 Stellplätze, davon 1 Stellplatz für die Einliegerwohnung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Makleranfragen sind grundsätzlich nicht erwünscht!

Einzige Ausnahme: Uns als Verkäufer entstehen keine Verpflichtungen und keine Kosten dem Makler gegenüber und der Makler kommt gemeinsam mit dem Kunden zur Besichtigung!

Natürlich kann man das Haus auch ohne Möbel erwerben!

Wichtige Hinweise zur Besichtigung:

Aus gegeben Anlass und um die Privatsphäre zu wahren, sowie

einen effizienten Ablauf zu gewährleisten, bitten wir um Verständnis für folgende Punkte:

1. **Qualifizierte Anfragen:** Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift, ihre Emailadresse und Telefonnummer an.
2. **Finanzierungsnachweis:** Wir führen Besichtigungstermine ausschließlich mit Interessenten durch, die eine aktuelle Finanzierungsbestätigung ihrer Bank oder einen entsprechenden Eigenkapitalnachweis vorlegen können. Bitte halten Sie diesen für eine Besichtigung bereit.
3. **Kein Besichtigungstourismus:** Wir legen Wert auf ernsthaftes Kaufinteresse. Besichtigungen finden nur nach einem kurzen telefonischen Vorabgespräch und oben genannten Bedingungen statt.

Weitere Hinweise:

das Bild ohne Sichtschutzstreifen ist eine Simulation um einen Eindruck zu erhalten wie es ohne diese Streifen aussieht. Wir hatten aus persönlichen Gründen die Sichtschutzstreifen im Zaun eingezogen. Diese können natürlich beliebig entfernt werden.

„Das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail für die eigene Nutzung saniert. Optische Restarbeiten (wie der Anstrich der Haustür oder der Treppe) wurden aufgrund unseres ehrenamtlichen Engagements noch nicht finalisiert – dies bietet Ihnen die Chance, Ihre eigenen Akzente zu setzen. Ein ehrliches Haus für Menschen, die Qualität schätzen.“

Die Massivholz-Haustür haben wir bewusst nicht erneuert.

Rechtlicher Hinweis/Haftungsausschluss:

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen u. Gewissen auf Basis der vorliegenden Unterlagen und Informationen des Eigentümers erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann jedoch keine Gewähr oder Haftung übernommen werden. Irrtum u. Zwischenverkauf vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Der Verkauf erfolgt von privat unter Ausschluss jeglicher Sachmängelhaftung (gekauft)

Lage

Absolute TOP Lage !!! Wohnen wo andere Urlaub machen und dennoch ruhiges Wohnen im beliebten Dichterviertel von Norden bei erstklassiger Infrastruktur.

Das Objekt befindet sich in einer gepflegten und ruhigen Wohnsiedlung unweit der Nordseeküste / Norddeich

Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zum Meer, zur Innenstadt, eine gute Nachbarschaft und kurze Wege aus:

Versorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Marktplatz, Bäcker, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar. Das Gewerbegebiet mit Baumarkt, Supermärkten und weiteren verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten sind nur reichlich 800 Meter entfernt.

Familie: Spielplatz, Gymnasium, Grundschule und Kindergarten befinden sich in direkter Umgebung.

Freizeit: Norddeich mit zahlreichen Freizeit-Möglichkeiten ist nur ca. 1,5 km entfernt, bis zum Meer sind es nur 3 km.

Der Strand ist in ca. 15 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Für Fahrradtouren gibt es Rundwege und und Fahrradwege sind auch überwiegend vorhanden.

Der Wald ist nur wenige Autominuten entfernt.

Es gibt viele Freizeit- und Sportangebote.

Anbindung: Verkehrsanbindung an die Autobahn von Emden aus.

Guter öffentlicher Nahverkehr (Bus+Bahn)

Kulinarisches: Restaurants in Hülle und Fülle in Norden und Norddeich einige davon sind auch zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar

Die Vorbereitungen für eine moderne Zentralklinik für die Regionen Norden/Aurich/Emden haben bereits begonnen.

Genießen Sie die Ruhe einer Seitenstraße, ohne auf die Vorzüge des beliebten Urlaubsgebietes an der Küste und der zentralen Anbindung verzichten zu müssen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 103,40 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Hausansicht ohne Sichtschutz

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Essbereich



Küche EG



Bad / Walk in Dusche EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Büro EG

Exposé - Galerie



Flur / Diele EG



Außenansicht Eingangsseite

Exposé - Galerie



Hofansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie



Garage



Terrasse / Garten

Exposé - Galerie



Außenansicht mit Sichtschutz



Gartenhaus

Exposé - Galerie

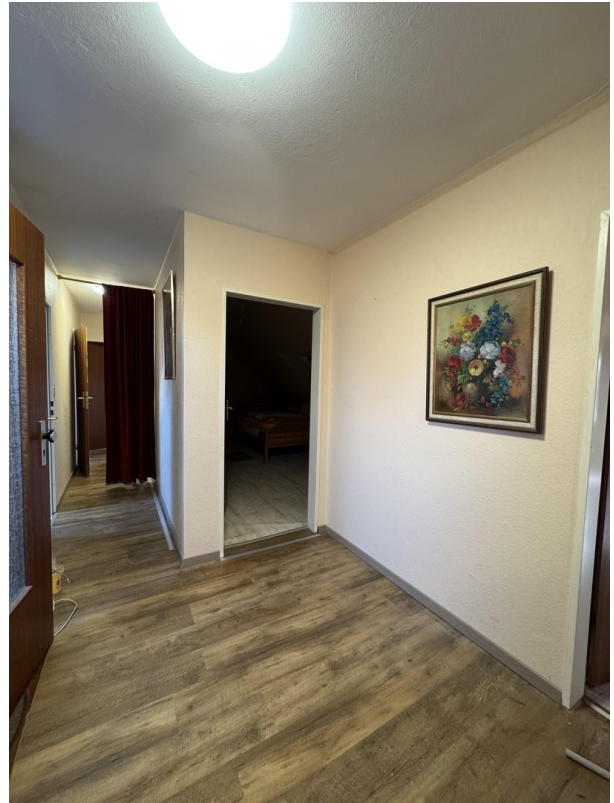


Garten



Garten / Weinstock

Exposé - Galerie



Wohnzimmer ELW

Exposé - Galerie



Wohnzimmer ELW



Spielecke WZ / ELW

Exposé - Galerie



Küche ELW



Küche ELW



Bad / Dusche ELW

Exposé - Galerie



Bad ELW



2. Bad ELW

Exposé - Galerie



Familien-/Schlafzimmer ELW



Schlafzimmer ELW

Exposé - Galerie

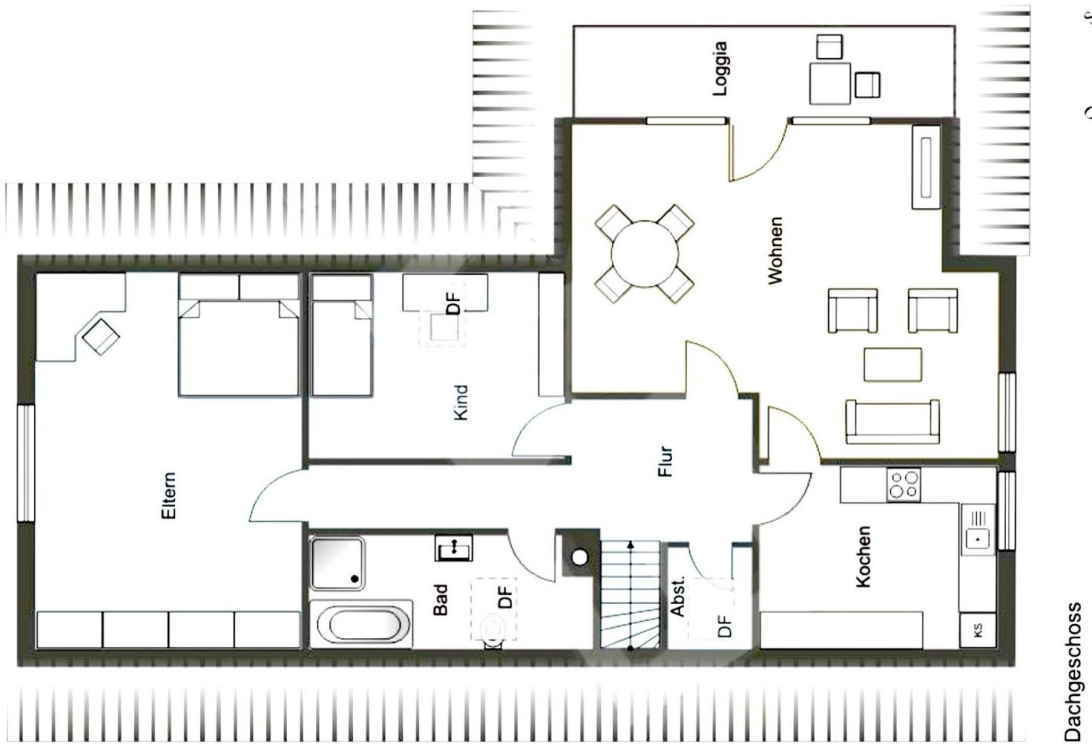
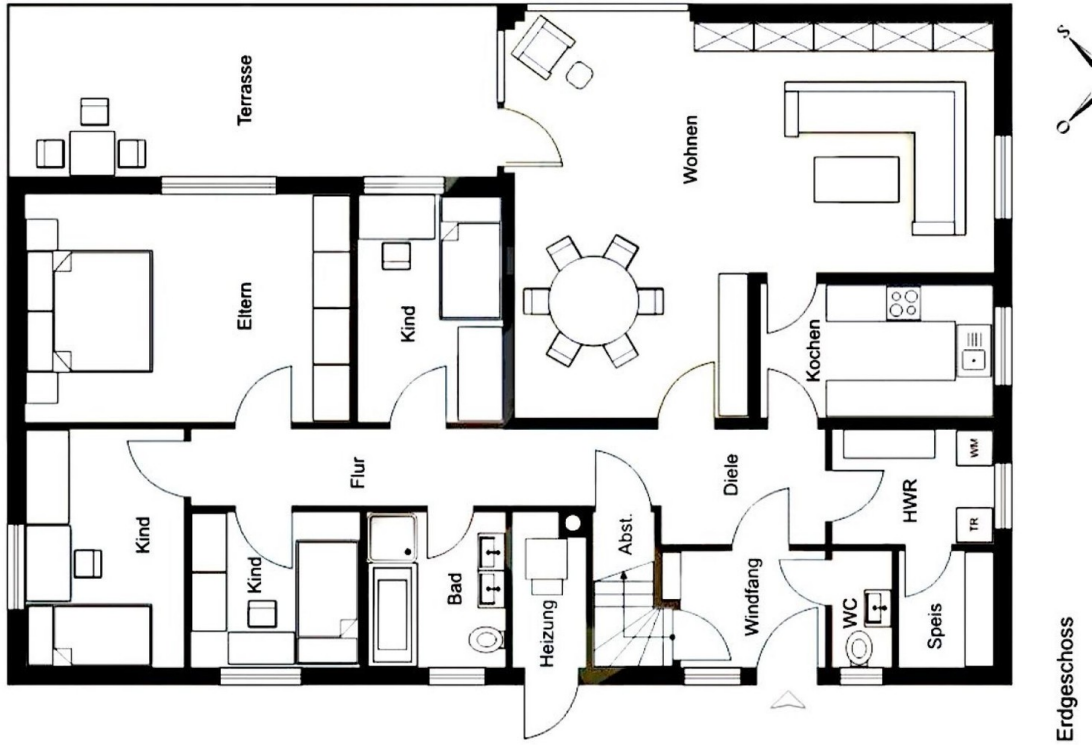


Solar Rollo SZ / ELW

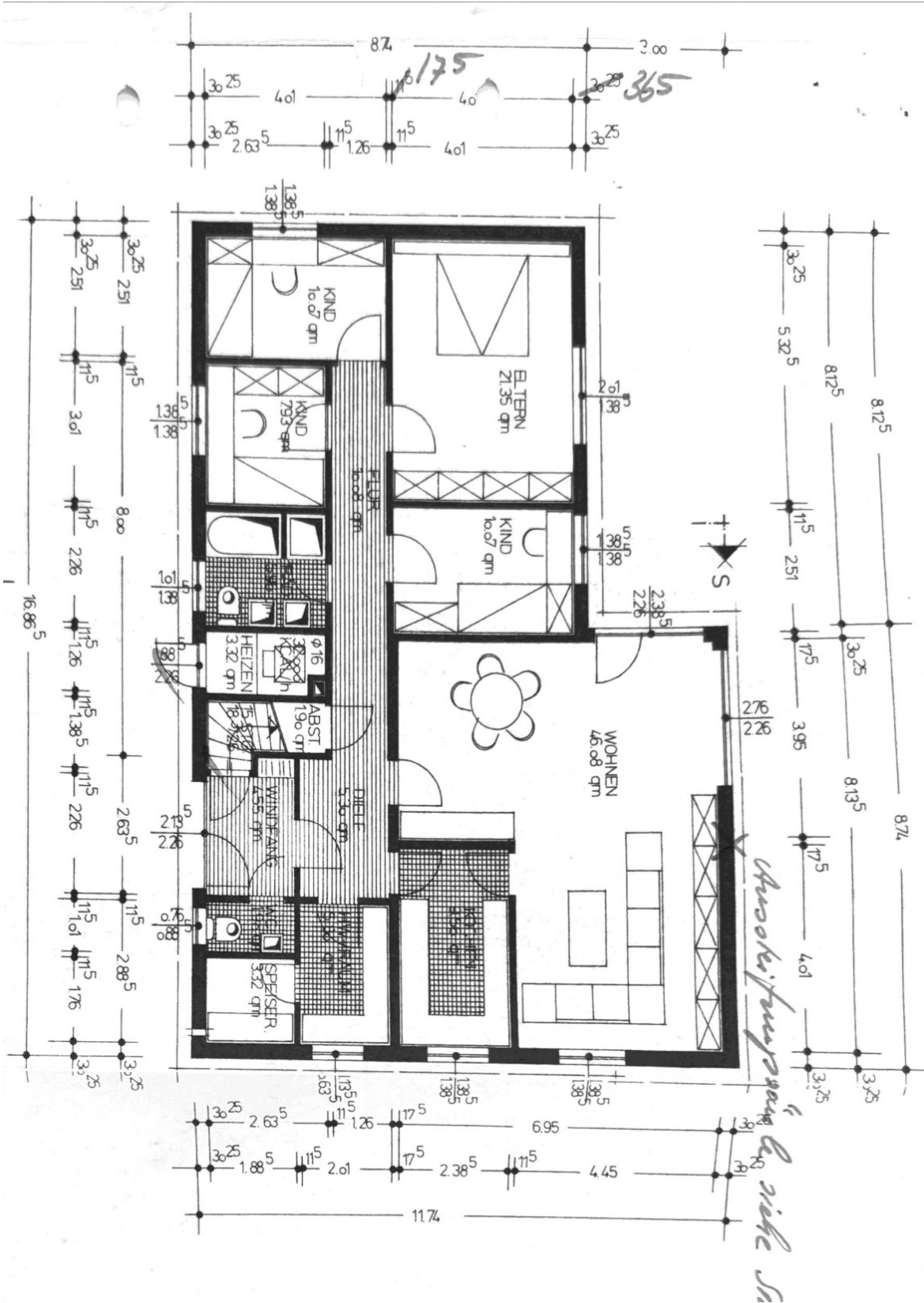


Sonnenuntergang Norddeich

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

