

Norden – Norden

# Charmante Erdgeschoss-Eigentumswohnung mit Sonnenterrasse in ruhiger Lage von Norden

Objektnummer: 24418046

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24418046 - 26506 Norden – Norden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24418046 - 26506 Norden – Norden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24418046
Wohnfläche	ca. 61 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	169.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1993
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24418046 - 26506 Norden – Norden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	192.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.05.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24418046 - 26506 Norden – Norden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24418046 - 26506 Norden – Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418046 - 26506 Norden – Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418046 - 26506 Norden – Norden

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Norden! Diese charmante Erdgeschoss-Eigentumswohnung bietet Ihnen auf ca. 61 qm Wohnfläche ein ideales Umfeld, um sich Ihr persönliches Wohlfühlparadies zu schaffen. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, jedoch gepflegt und bietet eine solide Basis für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Die gesamte Wohnung mit zwei Schlafzimmern, Wohnzimmer, Küche und Badezimmer mit Dusche ist barrierefrei gestaltet und bietet somit auch älteren Personen oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität höchsten Wohnkomfort. Von der Küche und dem Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Ein eigener Abstellraum am Haus sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung. Ein Stellplatz für Ihr Fahrzeug ist ebenfalls vorhanden. Die Wohnung befindet sich in einem Objekt mit nur vier Einheiten, was eine familiäre und ruhige Atmosphäre gewährleistet. Die Lage am Ortsrand von Norden ist besonders bei Ruhesuchenden beliebt und bietet eine hervorragende Anbindung an die umliegende Natur. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten erreichbar. Dieses Objekt bietet nicht nur eine hervorragende Wohnlage, sondern auch eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Mit etwas handwerklichem Geschick und Kreativität können Sie hier ein wahres Schmuckstück schaffen. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die Ihnen diese Erdgeschosswohnung bietet und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



Objektnummer: 24418046 - 26506 Norden – Norden

## Ausstattung und Details

- Erdgeschoss-Wohnung
- Barrierefrei
- Optimale Raumaufteilung
- Sonnenterrasse
- Separater Abstellraum
- Einbauküche
- Elektrischer Türöffner
- Zusätzliche Fußbodenerwärmung
- PKW-Stellplatz am Haus
- Geringer Pflegeaufwand
- Eigene Satellitenschüssel
- Sehr ruhige Siedlungslage

Objektnummer: 24418046 - 26506 Norden – Norden

## Alles zum Standort

In einer ruhigen und beliebten Siedlungslage am Ortsrand von Norden, nahe dem Schwanenteich, befindet sich diese Erdgeschoss-Eigentumswohnung. 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, Apotheken sowie das Norder Krankenhaus. Beim Schlendern durch die Gassen, erwarten Sie verschiedene Restaurants und gemütliche Cafés. Des Weiteren sind Schulen und auch Kindergärten problemlos fußläufig 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.

Objektnummer: 24418046 - 26506 Norden – Norden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 192.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Objektnummer: 24418046 - 26506 Norden – Norden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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)