

Norden

# Neuwertige Erdgeschosswohnung mit modernen Ausstattungsmerkmalen in zentraler Lage

Objektnummer: 25210002



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

KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25210002 - 26506 Norden

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

Objektnummer: 25210002 - 26506 Norden

## Auf einen Blick

Objektnummer	25210002	Kaufpreis	319.000 EUR
Wohnfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2022		

Objektnummer: 25210002 - 26506 Norden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	16.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.07.2033	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 25210002 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210002 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210002 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210002 - 26506 Norden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25210002 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210002 - 26506 Norden

## Ein erster Eindruck

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 2022 überzeugt durch moderne Architektur, nachhaltige Bauweise und erstklassige Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 70 Quadratmetern bietet die Wohnung genügend Platz für Singles oder Paare, die einen Lebensmittelpunkt mit einem hohen Maß an Komfort und Ruhe verbinden möchten. Der großzügige, offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Durch die großen Fensterflächen, ausgestattet mit hochwertiger Dreifachverglasung, wird der Raum von natürlichem Licht durchflutet und vermittelt eine einladende Atmosphäre. Die Fußbodenheizung sorgt dabei für wohlige Wärme in den kalten Monaten und schafft ein angenehmes Raumklima. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die ca. 20 Quadratmeter große Terrasse, die sich direkt an den Wohnbereich anschließt und Ihnen einen exklusiven Gartenanteil zur alleinigen Nutzung bietet. Der eingezäunte Garten zur alleinigen Nutzung ist ideal für entspannte Stunden im Freien oder für kleinere Gartenprojekte und ermöglicht es, die Natur direkt vor der Haustür zu genießen. Die Heizung erfolgt umweltfreundlich und effizient über eine Luft-Wärmepumpe, die nicht nur die Betriebskosten niedrig hält, sondern auch einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz leistet. Die Kombination aus nachhaltiger Energieversorgung und hoher Bauqualität macht diese Wohnung zu einer zukunftssicheren Wahl für moderne Stadtbewohner. Das Gebäude, das insgesamt nur vier Wohneinheiten umfasst, bietet Ihnen eine ruhige und dennoch zentral gelegene Wohnlage. Die geringe Anzahl an Einheiten, sowie die Tatsache, dass alle Einheiten durch die entsprechenden Eigentümer bewohnt werden, sorgen für eine angenehme Nachbarschaft und hohe Privatsphäre. Zudem profitieren die Bewohner von einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und eine ausgezeichnete Infrastruktur in der Umgebung. Mit einer Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt, und einem durchdachten Grundriss, ist diese Wohnung der ideale Ort, um sich zurückzuziehen und gleichzeitig die Vorzüge einer modernen Stadtwohnung zu genießen. Zudem sei gesagt, dass in diesem Fall keine Ferienvermietung möglich ist. Überzeugen Sie sich selbst von dieser exklusiven Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25210002 - 26506 Norden

## Ausstattung und Details

- Wärmepumpe
- Einbauküche mit elektrischen elektrischen Geräten (Backofen, Kühlschrank, Induktionsherd + Dunstabzugshaube)
- Geräteschuppen
- eingezäunter Gartenanteil zur alleinigen Nutzung
- elektrische Allwetter-Ständermarkise für die Terrasse
- Duschbad mit Waschbecken und installierten Armaturen
- Plissees
- Fliegengitter, Fliegengittertüren und Fliegengitterschiebetüren
- Fußbodenheizung
- PKW-Stellplatz direkt vor der Tür
- Technikraum
- Biohort Avantgarde
- appgesteuerter Husqvarna Mähroboter
- Dreifachverglasung
- elektrische Außenjalousien
- installierte Regale in dem Abstellraum
- keine Ferienvermietung möglich

Objektnummer: 25210002 - 26506 Norden

## Alles zum Standort

Diese neuwertige Erdgeschosswohnung befindet sich in dem idyllischen Zentrum von Norden - in einer ruhigen, aber dennoch sehr zentralen Lage. Norden, die nordwestlichste Stadt auf Deutschlands Festland, zählt zu den ältesten Städte Ostfrieslands und ist mit rund 25.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt Ostfrieslands. Das seit 1979 anerkannte Nordseeheilbad Norddeich, der Stadtteil, in dem sich diese Immobilie befindet, liegt in unmittelbarer Nähe zur Nordsee, dem Wattenmeer sowie den Sandstränden und verfügt über einen Fährhafen zu den ostfriesischen Inseln Juist und Norderney, welche die einmalige und begehrte Naturregion Ostfrieslands widerspiegeln. Durch Landwirtschaft, Wasser und Tourismus geprägt, zeichnen sich hier auch viele Sehenswürdigkeiten aus, wie zum Beispiel die Seehundstation, das Automobil- und Spielzeugmuseum sowie viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten, wodurch Sportler und Naturliebhaber voll auf Ihre Kosten kommen. Über die A31 sowie die B 72 ist Norddeich gut erreichbar, zu dem verfügt die Stadt Norden und auch Norddeich selbst über einen Bahnhof, welche sowohl für Nah- als auch Fernverkehr ausgelegt sind. Einige Supermärkte für den alltäglichen Bedarf sowie verschiedene Restaurants, in denen man leckere Spezialitäten genießen kann, befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Die Norder Innenstadt mit seiner attraktiven Fußgängerzone liegt unweit entfernt, schlendern und bummeln Sie gemütlich durch dieses kleine malerische Örtchen und lassen Sie sich von den historischen Gebäuden faszinieren. Das Einkaufszentrum Norder Tor bietet zusätzliche weitere Einkaufsmöglichkeiten und befindet sich ebenfalls in dieser Umgebung.

Objektnummer: 25210002 - 26506 Norden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 16.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25210002 - 26506 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)