

Norden

# Modernes Wohnen. Neubau-Oberwohnung in zentraler Lage von Norden

Objektnummer: 24418073

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24418073 - 26506 Norden

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

Objektnummer: 24418073 - 26506 Norden

## Auf einen Blick

|              |                        |                       |   |
|--------------|------------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer | 24418073               | Kaufpreis             | 419.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 115 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp           | Maisonette  |
| Zimmer       | 4                      | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2                      |                       |   |
| Badezimmer   | 1                      |                       |   |
| Baujahr      | 2023                   | Zustand der Immobilie | Erstbezug   |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz          | Bauweise              | Massiv  |
|              |                        | Nutzfläche            | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
|              |                        | Ausstattung           | Gäste-WC, Balkon  |

Objektnummer: 24418073 - 26506 Norden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                         |                            |
|----------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis          | Bedarfsausweis             |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY            | Endenergiebedarf        | 38.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.07.2034             | Energie-Effizienzklasse | A                          |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe |                         |                            |

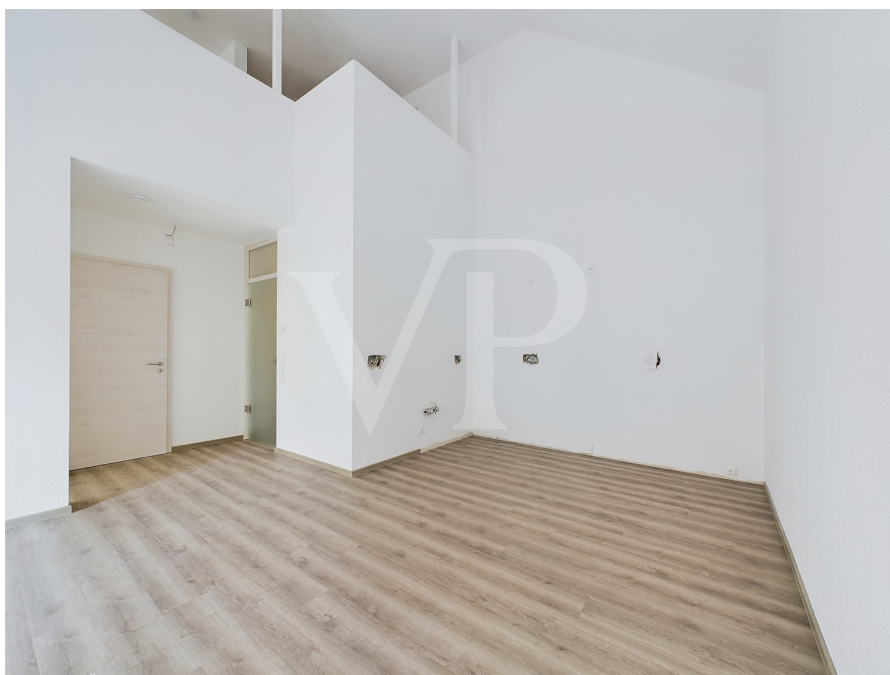
Objektnummer: 24418073 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418073 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418073 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418073 - 26506 Norden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24418073 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418073 - 26506 Norden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24418073 - 26506 Norden**

## Ein erster Eindruck

Diese Neubau-Oberwohnung befindet sich in zentraler Lage von Norden und bietet eine Kombination aus modernem Komfort und durchdachtem Design. Die Wohnungen wurden vor Kurzem fertig gestellt, sodass es sich hier um einen Erstbezug handelt. Die Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> verteilt sich über zwei Ebenen und bietet so eine vielfältige Grundrissgestaltung. Diese Oberwohnung teilt sich ein Treppenhaus lediglich mit der darunter befindlichen Erdgeschosswohnung. Die Wohnung verfügt im Obergeschoss über zwei Schlafzimmer. Auf dieser Ebene befindet sich zudem ein Duschbad und ein Gäste-WC. Das Duschbad ist mit einer nahezu ebenerdigen Dusche ausgestattet und erhält durch ein Fenster ausreichend Tageslicht. Der geräumige Koch- und Wohnbereich bildet das Zentrum der Wohnung und überzeugt mit einer offenen Raumgestaltung, welche viel Platz für Ihre individuellen Wohnideen bietet. Die besonders hohe Deckenhohe bietet dem Raum einen individuellen Charme. Angrenzend an den Wohnbereich findet sich ein Hauswirtschaftsraum sowie der Zugang zu dem Balkon. Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügiges Atelier, das sich ideal als Arbeitsbereich, Hobbyraum oder zusätzliches Schlafzimmer nutzen lässt. Dieses bietet einen freien Blick hinunter in den Wohnbereich. Neben dem Atelier erweitert ein Bodenraum den Grundriss um weitere Staufläche. Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz sowie ein separates Gerätehaus mit Stromanschluss. Die Wohnung ist vollständig weiß gestrichen und mit Vinyl versehen. Zudem ist das Gebäude mit einer Wärmepumpe und einer Lüftungsanlage, welche für ein angenehmes Wohnklima sorgt, ausgestattet. Bei den Fenstern handelt es sich um Kunststofffenster mit Dreifachverglasung. So sind Sie auch energetisch auf einem modernen Stand. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 24418073 - 26506 Norden

## Ausstattung und Details

- Zentrale Lage
- Gäste-WC
- Abstellraum
- offenes Wohnen
- zwei Schlafzimmer
- Lüftungsanlage
- Wärmepumpe
- Hochwertige Balkonbeläge und Geländer
- Hochwertiges Geräteabstellhaus mit Stromanschluss

Objektnummer: 24418073 - 26506 Norden

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt in zentraler Lage von Norden, einer charmanten Stadt mit einer guten Infrastruktur. Ihr neues Eigenheim befindet sich in zentraler Lage und bietet Ihnen viele Entfaltungsmöglichkeiten. Das Zentrum von Norden ist sowohl zu Fuß, als auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen - hier finden Sie verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und auch öffentliche Verkehrsmittel. Des Weiteren sind Schulen und Kindergärten problemlos fußläufig oder auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Norddeich und die Nordseeküste ist nur 2,5 km entfernt.

Objektnummer: 24418073 - 26506 Norden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 38.70 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: 24418073 - 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)