

Norden

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

????????? ??????????: 24418072

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 335.000 EUR • ??????????: ca. 84 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24418072 - 26506 Norden

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24418072 - 26506 Norden

?? ??? ??????

???????? ??????????	24418072	????? ???????	335.000 EUR
????????????	ca. 84 m <sup>2</sup>	????????????	
????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ????????	2		
????????	1		
????? ?????????????	2023	???????? ????????????	???????
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????	???????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, WC ????????????

???????? ??????????: 24418072 - 26506 Norden

????????????? ???? ????????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	BEDARF
???? ???? ????????	<b>ELECTRICITY</b>	?????? ???? ??	38.70 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ???????? ??	25.07.2034	?????????? ?????????????? ??????????	A
???? ???? ????????	?????? ????????????? ????? / ??????		

???????? ??????????: 24418072 - 26506 Norden

?? ?????????





???????? ??????????: 24418072 - 26506 Norden

?? ?????????



???????? ??????????: 24418072 - 26506 Norden

?? ?????????





???????? ??????????: 24418072 - 26506 Norden

?? ?????????





???????? ??????????: 24418072 - 26506 Norden

?? ?????????



??????? ????????: 24418072 - 26506 Norden

??? ?????? ???????????

Diese Neubau-Erdgeschosswohnung befindet sich in zentraler Lage von Norden und bietet eine Kombination aus modernem Komfort und durchdachtem Design. Die Wohnungen wurden vor Kurzem fertiggestellt, sodass es sich hier um einen Erstbezug handelt. Die Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> verteilt sich über das Erdgeschoss und bietet eine vielfältige Grundrissgestaltung. Diese Erdgeschosswohnung teilt sich den vorderen Eingangsbereich mit der darüber befindlichen Oberwohnung. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer. Zudem gibt es neben einem Duschbad auch ein Gäste-WC. Das Duschbad ist mit einer nahezu ebenerdigen Dusche ausgestattet, sodass sich diese Wohnung durch ihre fast vollständige Barrierefreiheit bis ins hohe Alter für das eigene zu Hause eignet. Der geräumige Koch- und Wohnbereich bildet das Zentrum der Wohnung und überzeugt mit einer offenen Raumgestaltung, welche viel Platz für Ihre individuellen Wohnideen bietet. - Den richtigen Partner für alle Wohnideen und Ausführungen haben wir für Sie an der Hand! Angrenzend an den Wohnbereich findet sich ein Hauswirtschaftsraum sowie der Zugang zu der süd-westlich ausgerichteten Terrasse. Zur Wohnung gehört ebenfalls ein PKW-Stellplatz sowie ein separates Gerätehaus mit Stromanschluss, damit Sie ihre E-Bikes für die nächste Fahrradtour an der ostfriesischen Küste aufladen können! Die Wohnung ist vollständig für Sie in weiß gestrichen und mit einem pflegeleichtem Vinyl versehen. Zudem ist das Gebäude mit einer zukunftsorientierten Wärmepumpe und einer Lüftungsanlage, welche für ein angenehmes Wohnklima sorgt, ausgestattet. Bei den Fenstern handelt es sich um qualitativ sehr hochwertige Kunststoffenster mit Dreifachverglasung. So sind Sie auch energetisch auf einem modernen Stand - ausgezeichnet durch die Energieeffizienzklasse "A". - Ein Werterhalt in der Zukunft ist hier sicher! Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie gerne mit uns einen Besichtigungstermin! Sie erreichen Herrn Jan Pflüger für alle Fragen & Terminabstimmungen nahezu jederzeit unkompliziert unter 04931/957540. Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen, sowie Sie auf Ihrem Weg an die Nordsee nahtlos zu begleiten!

???????? ??????????: 24418072 - 26506 Norden

????????????????? ??? ???? ?????

- Zentrale Lage in Norden
- Gäste-WC
- Abstellraum
- offenes Wohnen
- zwei Schlafzimmer
- Lüftungsanlage
- Wärmepumpe
- Terrasse
- Hochwertiges Geräteabstellhaus mit Stromanschluss
- Stellplatz

???????? ??????????: 24418072 - 26506 Norden

??? ??? ??? ????????????

Die Wohnung liegt in zentraler Lage von Norden, einer charmanten Stadt mit einer guten Infrastruktur. 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.



??????? ????????: 24418072 - 26506 Norden

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24418072 - 26506 Norden

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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