

Norden / Süderneuland I – Norden

# Exklusive & energieeffiziente Staffelgeschosswohnung in zentraler Lage von Norden

???????? ??????????: 25418014



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

???? ??????: 277.000 EUR • ??????????: ca. 63 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ????????: 25418014 - 26506 Norden / Süderneuland I – Norden

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

???????? ??????????: 25418014 - 26506 Norden / Süderneuland I – Norden

?? ??? ??????

???????? ??????????	25418014	????? ???????	277.000 EUR
????????????	ca. 63 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	1		
????????????	1		
????? ?????????????	2020	????? ?????????????	2021
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????	?????????	???????
		????????????	????????????
		????????	???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25418014 - 26506 Norden / Süderneuland I – Norden

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

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ?????? ??????????	15.50 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ???????????????? ?????? ???	06.01.2030	?????????? ???????????? ??????????	A+
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2020

???????? ??????????: 25418014 - 26506 Norden / Süderneuland I – Norden

?? ?????????





??????? ???????: 25418014 - 26506 Norden / Süderneuland I – Norden

?? ????????



???????? ??????????: 25418014 - 26506 Norden / Süderneuland I – Norden

?? ?????????



???????? ??????????: 25418014 - 26506 Norden / Süderneuland I – Norden

?? ?????????





??????? ???????: 25418014 - 26506 Norden / Süderneuland I – Norden

?? ????????



??????? ???????: 25418014 - 26506 Norden / Süderneuland I – Norden

?? ????????



??????? ???????: 25418014 - 26506 Norden / Süderneuland I – Norden

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

Diese einzigartige Staffelgeschosswohnung aus dem Jahr 2021 vereint modernes Design mit höchstem Wohnkomfort in einem KfW-40-Haus. In einer ruhigen Sackgassenlage genießen Sie hier eine Oase der Entspannung mit herrlichem Blick ins Grüne. Über eine eigene Treppe mit überdachtem Eingangsbereich gelangen Sie in die stilvolle Wohnung. Der einladende Flur führt Sie zunächst in das lichtdurchflutete Schlafzimmer, das mit einer großzügigen Dachterrasse für eine besondere Wohlfühlatmosphäre sorgt. Direkt angrenzend befindet sich das moderne Badezimmer mit hochwertigen Materialien und zeitgemäßer Ausstattung. Der offene Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Eine hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die zweite Dachterrasse – ein perfekter Ort, um den Blick ins Grüne zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Abgerundet wird dieses exklusive Wohnangebot durch einen praktischen Abstellraum sowie einen eigenen PKW-Stellplatz. Bodentiefe Fenster mit elektrischen Außenrollläden sorgen für ein helles und freundliches Ambiente. Als KfW-40-Effizienzhaus erfüllt diese Wohnung höchste energetische Standards: Eine zentrale Erdwärmepumpe für die Fußbodenheizung und die Brauchwassererwärmung, nebst Speicher, stellt die Warmwasserversorgung dar. Ein innovatives Wärme- und Lüftungssystem mit automatischen Belüftungsklappen in den Fensterrahmen trägt zu einem gesunden Raumklima bei. Dank der hochwertigen Dämmung der Wände, Böden und Decken bleibt das Raumklima das ganze Jahr über angenehm. Aufgrund ihrer herausragenden Energieeffizienz wurde die Wohnung vom Landkreis Aurich als besonders energieeffiziente Immobilie ausgezeichnet und mit der „grünen Hausnummer“ prämiert. Für maximalen Wohnkomfort wurde zudem ein KNX-Smart-Home-System vorinstalliert, das die gesamte Haussteuerung auch aus der Ferne ermöglicht. Überzeugen Sie sich selbst von diesem nachhaltigen Wohnkonzept – wir empfehlen eine Besichtigung!

??????? ???????: 25418014 - 26506 Norden / Süderneuland I – Norden

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

KFW-Effizienzhaus 40 mit Auszeichnung – sehr ruhige Lage – kleine  
Eigentümergeinschaft (4-Parteien) – helle Räume – bodentiefe Fenster – 2  
Dachterrassen – 3-fach verglaste Fenster – PKW-Stellplatz – KNX-Haussystem zentrales  
Display i. d. Räumen (Bspw. Steuerung der Heizung, Rollläden, Beleuchtung auch via  
APP/Tablet) – elektrische Rollläden – Wärmepumpe mit Einzelraumsteuerung – weiße  
glatte massive Vollholztüren (210 cm) – Vinyl-Parket – Rauchmelder mit 10 Jahres  
Batterie – Klinker Röben Oxford (Hartgebrannt) – Flachdach mit 5% Neigung und weißer  
Dachhaut



??????? ????????: 25418014 - 26506 Norden / Süderneuland I – Norden

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

Diese schöne Eigentumswohnung befindet sich in Norden in einer sehr ruhigen Siedlungslage am ältesten Siel Ostfrieslands. Die unmittelbare Nähe zur Nordsee prägt diese wunderschöne Stadt und die Landschaft. Der Nationalpark Wattenmeer liegt in unmittelbarer Nähe – Endlos lange Deiche und ein dichtes Radwegenetz laden zum Radeln und Wandern inmitten ausdrucksstarker Naturschönheiten im ganz besonderen Nordseeklima ein. Ist es das Meer, das die meisten Binnenländer an die Nordsee und nach Ostfriesland lockt, so finden Sie an der Küste doch bei weitem noch mehr vor: Deichspaziergänge und Wattwanderungen, Bootstouren, Sandstrände und Watt - die schönste Spielplätze für Jung und Alt. Im nahe gelegenen Ortskern von Norden finden Sie verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und auch öffentliche Verkehrsmittel. Des Weiteren sind Schulen und Kindergärten, ein großes Einkaufszentrum und der Norder Bahnhof problemlos fußläufig erreichbar. Der Marktplatz von Norden wurde kürzlich als schönster Marktplatz Norddeutschlands ausgezeichnet.

??????? ???????: 25418014 - 26506 Norden / Süderneuland I – Norden

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.1.2030. Endenergiebedarf beträgt 15.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. 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.

???????? ??????????: 25418014 - 26506 Norden / Süderneuland I – Norden

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

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

Nils Onken

---

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

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)