

Norden – Norden

# Charmante Ferienwohnung in Top-Lage – Genießen Sie den Meerblick in Norddeich

Número da propriedade: 24418086-1



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

PREÇO DE COMPRA: 198.000 EUR • ÁREA: ca. 42 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 24418086-1 - 26506 Norden – Norden

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24418086-1 - 26506 Norden – Norden

## Numa vista geral

Número da propriedade	24418086-1
Área	ca. 42 m <sup>2</sup>
Piso	3
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1973
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	198.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 6 m <sup>2</sup>
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24418086-1 - 26506 Norden – Norden

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	200.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	07.09.2028	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1995

Número da propriedade: 24418086-1 - 26506 Norden – Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 24418086-1 - 26506 Norden – Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 24418086-1 - 26506 Norden – Norden

## O imóvel



Número da propriedade: 24418086-1 - 26506 Norden – Norden

## Uma primeira impressão

Diese charmante Obergeschosswohnung in der 3. Etage besticht durch ihre traumhafte Lage mit direktem Meerblick und ist ideal für Ferienvermietungen oder als Zweitwohnsitz geeignet. Mit einer Wohnfläche von ca. 42 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung eine perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität. Über den Flur gelangen Sie in alle Räume dieser Wohnung. Ein Tageslicht-Duschbad mit Waschmaschinenanschluss, die Küche und ein kleiner Abstellraum decken Ihre Funktionalität ab. Der großzügige Wohn-/Essbereich lädt zum Verweilen ein und ermöglicht eine entspannte Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, welcher mit einer neuen Außenjalousie ausgestattet ist. Dieser dient als Sonnen-, aber auch als Windschutz. Das Haus verfügt über einen Personenaufzug, der einen bequemen Zugang zur Wohnung ermöglicht. Zusätzlichen Komfort bieten ein Fahrradraum sowie ein separater Abstellraum, die Ihnen ausreichend Stauraum bieten. Die strandnahe Lage macht diese Wohnung zu einem wahren Juwel für Strandliebhaber. Ob zur Vermietung oder als Rückzugsort – diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Basis für erholsame Tage am Meer. Dank der bereits vorhandenen Genehmigung zur Ferienvermietung und dem vorhandenen Mobiliar, können Sie sofort loslegen und diese Investition gewinnbringend nutzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



Número da propriedade: 24418086-1 - 26506 Norden – Norden

## Detalhes do equipamento

Obergeschosswohnung mit Blick zum Meer  
Ca. 150 m bis zum Strand  
Baurechtliche Genehmigung zur Ferienvermietung liegt vor  
Elektrischer Türöffner  
Personenaufzug  
Balkon mit neuer Jalousie  
Tageslicht-Duschbad  
Eigener zusätzlicher Abstellraum  
Fahrradraum  
Neue Heizung 2023  
Eigener PKW-Stellplatz am Haus

Número da propriedade: 24418086-1 - 26506 Norden – Norden

## Tudo sobre a localização

Diese Ferienwohnung befindet sich in unmittelbarer Strandnähe und sehr zentraler Lage des Norder Stadtteils Norddeich im niedersächsischen Landkreis Aurich. Die Stadt Norden verzeichnet ca. 25.000 Einwohner und zählt zu einen der ältesten Städte Ostfrieslands. In direkter Umgebung finden Sie vielzählige Einkaufsmöglichkeiten, einladende Restaurants und Cafés. Dabei überzeugt die Lage dieser Immobilie insbesondere durch die Nähe zum Strand und zu der Nordsee. Diese erreichen Sie von diesem Standpunkt aus fußläufig innerhalb kürzester Zeit. Im Zuge einer Neugestaltung der Wasserkante und der Dünenlandschaft, wurde eine Strandpromenade durch die Dünen errichtet. Von dort aus haben Sie einen freien Blick auf die Nordsee und das UNESCO Weltnaturerbe Wattenmeer. Neben dem Gastronomieangebot wurde damit ein neuer Platz geschaffen, an dem Sie herrliche Sonnenuntergänge und die einzigartige Natur der Küstenregion genießen können. Gleichzeitig stehen Ihnen endlose Radwege zur Verfügung, die direkt am Meer am oder unter dem Deich entlangführen und zu ausgedehnten Fahrradtouren und Spaziergängen einladen. Unweit von der Immobilie befindet sich zudem das Schwimmbad „Ocean Wave“ mit angrenzender Saunalandschaft und die Seehundstation, bei welcher Sie mehr über die charmanten Tiere der Nordsee erfahren und diese aus direkter Nähe begutachten können. Darüber hinaus verfügt Norddeich neben einem eigenen Bahnhof über einen Fähranleger. Von hieraus können Sie die ostfriesischen Inseln Norderney und Juist nach einer kurzen Anfahrt mit der Fähre erreichen. Auch die Inseln überzeugen mit einzigartiger Natur und weiten Sandstränden. Die ärztliche Versorgung wird Ihnen in der Norder Innenstadt durch mehrere Apotheken und Ärzte garantiert. Größere Städte wie Aurich oder Emden lassen sich problemlos mit dem Auto oder dem Bus über die B72 und die B210 erreichen.

Número da propriedade: 24418086-1 - 26506 Norden – Norden

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 200.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. 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.

Número da propriedade: 24418086-1 - 26506 Norden – Norden

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frísia Oriental

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)