

Norden

# Modernes Erstbezug-Highlight: Fußbodenheizung, Balkon, Stellplatz

Objektnummer: 25418063



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

KAUFPREIS: 229.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 44,66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25418063 - 26506 Norden

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

Objektnummer: 25418063 - 26506 Norden

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25418063                 |
| Wohnfläche   | ca. 44,66 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 2022                     |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 229.500 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25418063 - 26506 Norden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Elektro                | Endenergiebedarf            | 18.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.05.2035             | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Befeuern                   | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2022          |

Objektnummer: 25418063 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418063 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418063 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418063 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418063 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418063 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418063 - 26506 Norden

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Etagenwohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 44 m<sup>2</sup> und umfasst insgesamt 3 Zimmer, davon ein großzügiges Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen offenen Wohn- und Küchenbereich. Bei dieser Immobilie handelt es sich um einen Erstbezug.

Die Ausstattung der Wohnung ist gehoben und zeichnet sich durch zahlreiche Annehmlichkeiten aus. Dazu gehört eine moderne Fußbodenheizung, die in der gesamten Wohnung für ein angenehmes Raumklima sorgt. Der lichtdurchflutete Wohnbereich bietet Zugang zu einem Balkon, der ideal dazu einlädt, die Freiluftsaison zu genießen und entspannt zu verweilen.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die Möglichkeit, die Einbauküche nach eigenen Vorstellungen mitzugestalten. Dies bietet Ihnen die Gelegenheit, den Küchenbereich individuell und nach Ihren Wünschen zu gestalten. Neben der funktionalen Aufteilung der Räume bietet die Wohnung zudem einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für diverse Haushaltsgegenstände schafft.

Der Wohnung ist zudem ein PKW-Stellplatz zugeordnet, der komfortables und sicheres Parken ermöglicht. Dies ist besonders in stadtnahen Lagen ein nicht zu unterschätzender Vorteil. Die stadtnahe Lage bietet die Möglichkeit, sowohl die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens als auch eine hohe Mobilität zu genießen. In unmittelbarer Umgebung finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus sind Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar.

Da die Wohnung Teil eines im Jahr 2025 fertiggestellten Neubauprojekts ist, können Sie sich auf eine zeitgemäße Bauweise und moderne Architektur freuen. Die Immobilie passt sich optimal an die Bedürfnisse einer urbanen Lebensweise an. All diese Faktoren tragen dazu bei, dass die Wohnung sowohl funktionale als auch ästhetische Ansprüche erfüllt und eine hohe Wohnqualität bietet.

Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und erleben Sie das gelungene Zusammenspiel von durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und idealer Lage. Diese Wohnung könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein.

Objektnummer: 25418063 - 26506 Norden

## Ausstattung und Details

Fußbodenheizung

Balkon

PKW Stellplatz

Neubau

Objektnummer: 25418063 - 26506 Norden

## Alles zum Standort

Diese schöne OG - Wohnung befindet sich in der Stadt Norden, unweit der Küste. Die historische Stadt hat alles zu bieten, was Sie für das tägliche Leben benötigen. Im Umkreis finden Sie neben Einkaufsmöglichkeiten auch einladende Restaurants und Cafés im Bereich der Innenstadt.

Die Siedlungsrandlage stellt eine ideale Anbindung an die Bundesstraße 72 her, welche direkt zum wunderschönen Norddeich führt. Für die nahtlose medizinische Versorgung stehen Ihnen Fachärzte, Apotheken und das ansässige Krankenhaus zur Verfügung. Die Stadt Norden verfügt ebenfalls über einen eigenen Bahnhof, wodurch eine Anbindung an den Schienenverkehr gegeben ist. Das gut ausgebaute Straßennetz stellt zudem eine zentrale Anbindung für verschiedenste Autofahrten dar.

Die Nähe zur Küste bietet besondere Anreize für eine ausgewogene Freizeitgestaltung. Für einen Ausflug auf die ostfriesischen Inseln Juist oder Norderney können Sie den in Norddeich vorhandenen Fähranleger nutzen.

Die besondere Natur im Bereich der Küstenlandschaft ist weit über die Ortsgrenzen bekannt und wird von vielen als Sehnsuchtsort betrachtet.

Sämtliche Bildungseinrichtungen sind in Norden vorhanden, weshalb der gesamte Bildungsweg ohne große Entfernungen bewältigt werden kann.

Nutzen Sie diese besondere Möglichkeit und nennen Sie diese atemberaubende Urlaubsregion Ihr neues Zuhause.

Objektnummer: 25418063 - 26506 Norden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 18.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25418063 - 26506 Norden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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