

Norden / Neuwesteel – Norden

# – Energieeffizientes Wohnen – Friesische DHH nahe Greetsiel

Objektnummer: 23418019



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 419 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23418019 - 26506 Norden / Neuwesteel – Norden

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

Objektnummer: 23418019 - 26506 Norden / Neuwesteel – Norden

## Auf einen Blick

Objektnummer	23418019
Wohnfläche	ca. 144 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2023
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23418019 - 26506 Norden / Neuwesteel – Norden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP	Endenergiebedarf	20.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.02.2033	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 23418019 - 26506 Norden / Neuwesteel – Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23418019 - 26506 Norden / Neuwesteel – Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23418019 - 26506 Norden / Neuwesteel – Norden

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen, energieeffizienten Zuhause. Diese moderne Neubau-Doppelhaushälfte befindet sich aktuell in Planung, sodass Sie auch bei der Gestaltung Ihre persönlichen Wünsche einbringen können. Auf einer Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> überzeugt diese Immobilie im Erdgeschoss mit einem einladenden Windfang, der in einen länglichen Flur mündet. Angrenzend an den Windfang befindet sich ein Hauswirtschaftsraum, welcher über Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner verfügt. Durch zwei Fenster wird auch dieser Raum mit ausreichend Tageslicht gefüllt. Den Flur hinunter gelangen Sie zu Ihrer Linken zunächst in ein modernes Tageslichtbad, das mit einer Dusche ausgestattet ist. Dahinter findet sich ein helles Schlafzimmer. Am Ende des Flurs erreichen Sie den großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch den integrierten Küchenbereich ein offenes Wohnkonzept ermöglicht. Zwei Terrassentürelemente gewähren Ihnen direkten Zugang zu Ihrer Terrasse und dem Garten. Von hier aus können Sie den unverbauten Blick auf endlose Felder genießen. Hier handelt es sich um ein Landschaftsschutzgebiet und kann somit nicht verbaut werden. Das Dachgeschoss der Immobilie ergänzt den Grundriss um zwei weitere Schlafzimmer, ein Duschbad und einen Abstellraum. Eines der Schlafzimmer kann zusätzlich mit einem einladenden Balkon versehen werden, damit Sie auch hier optimal entspannen können. Gebaut werden diese Doppelhaushälfte mit Kunststofffenstern, elektrischen Außenjalousien und einer Luft-/Wasser-Wärme-Pumpe ausgestattet. Somit profitieren Sie hier von energieeffizientem Wohnen. Das Objekt wird in massiver Bauweise und entsprechend den Vorschriften der ENEC errichtet. Zusätzlich kann optional ein eigenes Carport direkt vor der Immobilie errichtet werden.

Objektnummer: 23418019 - 26506 Norden / Neuwesteel – Norden

## Ausstattung und Details

ebenerdiges Wohnen – sehr ruhige Lage (verkehrsberuhigter Bereich) – Feldrandlage - zwei Parkflächen direkt vor der Immobilie – helle Räume – elektrische Rollläden – Geothermische Anlage mit Heizungsunterstützung (Erdwärmepumpe zur Fußbodenerwärmung) mit Einzelraumsteuerung – Vinyl-Parket – handgefertigte Geschosstreppe aus Holz – Rauchmelder mit 10 Jahres Batterie – Wittmunder Klinker - engobierte Dachziegeln – 3-fach verglaste Sprossenfenster – Kalkzementputz für eine natürliche Regulierung der Luftfeuchtigkeit

Objektnummer: 23418019 - 26506 Norden / Neuwesteel – Norden

## Alles zum Standort

Ihre neue Immobilie befindet sich im Norder Stadtteil Neuwesteel im niedersächsischen Landkreis Aurich. Umgeben von weiten Feldern, durchzogen von endlosen Feldwegen befindet sich diese Immobilie lediglich wenige Minuten von dem sogenannten Norder Tief und dem Meer entfernt. Die sogenannte Leybucht ermöglicht Ihnen, die einzigartige Natur rund um das UNESCO Weltnaturerbe Wattenmeer zu bewundern. Hier profitieren Sie nicht nur von einer ruhigen und idyllischen Lage, sondern auch von der besonders reinen Luft und dem maritimen Klima. Verschiedene Supermärkte für den alltäglichen Bedarf befinden sich in der nahegelegenen Stadt Norden nur wenige Autominuten entfernt. Die Norder Innenstadt lädt zum gemütlichen Schlendern und Bummeln durch dieses kleine malerische Örtchen ein. Lassen Sie sich von den historischen Gebäuden faszinieren. Darüber hinaus bietet das Einkaufszentrum Norder Tor zusätzliche weitere Einkaufsmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe zu dem Einkaufszentrum befindet sich ein Bahnhof, der sowohl für den Nah- als auch für den Fernverkehr ausgelegt ist. Für die ärztliche Versorgung stehen Ihnen in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt Apotheken, Ärzte sowie die Ubbo–Emmius–Klinik in Norden zur Verfügung, diese erreichen Sie in wenigen Minuten. Auch ein Kindergarten, eine Grundschule und weiterführende Schulen lassen sich nach kurzer Anfahrt gut erreichen. Im Norder Stadtteil Norddeich können Sie entspannt entlang der Wasserkante spazieren. Die neu angelegte Strandpromenade lädt zu einem entspannten Aufenthalt ein. Von hier aus können Sie zudem innerhalb kurzer Zeit bequem mit der Fähre zu einer der ostfriesischen Inseln Norderney oder Juist gelangen.

Objektnummer: 23418019 - 26506 Norden / Neuwesteel – Norden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 20.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 23418019 - 26506 Norden / Neuwesteel – 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)