

Norden

# Exklusives Architektenhaus mit absoluter Privatsphäre in Norden

Objektnummer: 224180705



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

KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 930 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 224180705 - 26506 Norden

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

Objektnummer: 224180705 - 26506 Norden

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 224180705                 |
| Wohnfläche    | ca. 260 m²                |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 8                         |
| Schlafzimmer  | 4                         |
| Badezimmer    | 4                         |
| Baujahr       | 1984                      |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|             |                                                                             |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 699.000 EUR                                                                 |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Nutzfläche  | ca. 56 m²                                                                   |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 224180705 - 26506 Norden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                         |                |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis          | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | GAS             | Endenergieverbrauch     | 226.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.04.2028      | Energie-Effizienzklasse | G              |
| Befuerung                  | Gas             |                         |                |

Objektnummer: 224180705 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 224180705 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 224180705 - 26506 Norden

## Die Immobilie



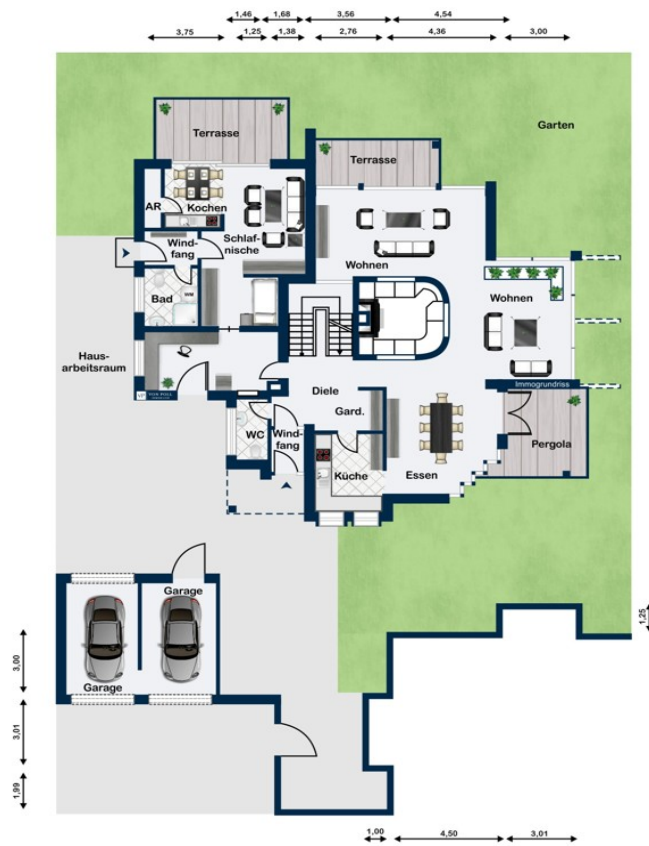
Objektnummer: 224180705 - 26506 Norden

## Die Immobilie

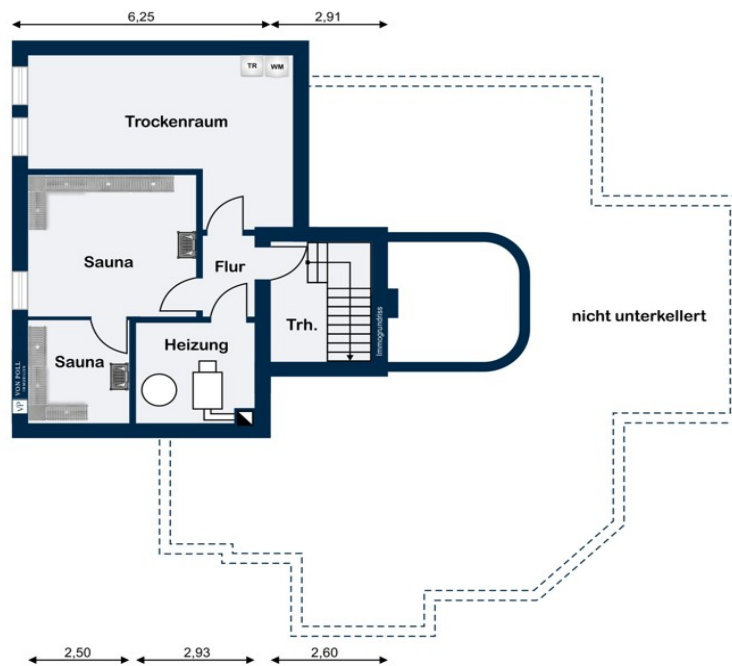


Objektnummer: 224180705 - 26506 Norden

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 224180705 - 26506 Norden

## Ein erster Eindruck

Treten Sie ein in dieses einzigartige Architektenhaus mit großzügig gestaltetem Grundriss und einer zusätzlichen Einliegerwohnung. Diese Immobilie wurde in hochwertiger Bauweise errichtet. Das gesamte Grundstück ist mit einer Mauer von Nenndorfer Klinkern eingefasst und nur durch ein Tor zu begehen. Wohnen in angenehmer Privatsphäre. Im Erdgeschoss dieser Immobilie finden Sie einen großzügigen, offenen Wohnbereich mit angrenzenden Terrassen rund um diesen Bereich. Der Wohn- und Essbereich windet sich einmal um den zentralen, gemauerten Kamin, welcher sich bis in das Obergeschoss erstreckt und ein absolutes Highlight darstellt. Die großen Fensterflächen bringen viel Tageslicht in diesen Bereich. Die Küche mit dem offenen Essbereich wird durch eine Pergola erweitert, auf der sich an wärmeren Tagen ein gemütliches Frühstück im Freien anbietet. Zudem finden Sie auf dieser Etage ein Gäste-WC sowie einen praktischen Hausarbeitsraum. Das Obergeschoss, welches Sie über die offene Treppe erreichen, bietet eine Galerie, die Sie zu allen Räumen des Obergeschosses weist. Abgesehen von einem großen Elternschlafzimmer mit Zugang zum eigenen Balkon und einem weiteren kleineren Schlafzimmer, liegen hier ein Duschbad sowie ein extra Bad en Suite. Dieses verfügt, neben dem ruhigen Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse, über ein Duschbad mit Duschkabine, WC und Waschbecken. Im hinteren Bereich befindet sich zudem ein abgetrennter, privater Bereich, der Ihnen ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Ankleidezimmer bietet. Auch ein Vollbad befindet sich hier und umfasst eine große Duschkabine, eine Badewanne und ein WC nebst Waschbecken. Zudem bietet Ihnen die Einliegerwohnung, welche über einen Seiteneingang zu betreten ist, eine praktische Unterkunft für Ihre Gäste. Dem anfänglichen Windfang folgt hier ein großer Wohn- und Essbereich. Von hier betreten Ihre Gäste die eigene Außenterrasse. Neben dem Kochbereich sorgt ein angrenzender Abstellraum für ausreichend Stauraum. Eine gemütliche Schlafnische rundet die Wohnung ab. Das Zusammenspiel von hochwertigen Materialien und einer außergewöhnlichen Architektur machen diese Immobilie zu einem einzigartigen, exklusiven Anwesen in ruhiger Lage von Norden. Viele Extras, wie indirekte Beleuchtung, Galerie im Wohnzimmer, offene Gestaltung des Bereiches sowie die bodentiefen Fensterfronten verleihen dem Haus das besondere Etwas. Der liebevoll gestaltete Garten mit zahlreichen kleinen Sitzmöglichkeiten und einem kleinen Teich und eigenem Baumbestand runden dieses besondere Angebot zusätzlich ab. Für Ihren Fuhrpark steht Ihnen die Doppelgarage und eine große Auffahrt zur Verfügung. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie mit unbeschreiblichen Raumgefühl persönlich überzeugen.

Objektnummer: 224180705 - 26506 Norden

## Ausstattung und Details

Architektenhaus  
Torfbrandklinker  
Steinmauer um das gesamte Grundstück  
Doppelgarage  
Bodentiefe Fenster  
Im EG Fenster & Türen Alurahmen mit Kunststoffbeschichtung  
Im OG Kunststofffenster  
Dachterrasse  
Fußbodenheizung im EG  
Plattenheizkörper im OG  
Einliegerwohnung  
Sauna  
Infrarot Solarium  
angefertigte Einbauten  
Einbauküche  
Kaminecke  
Alarmanlage  
eigener Baumbestand  
Privatsphäre  
Uneinsehbares Grundstück  
Sackgassenendlage  
Sehr gute Grundrissgestaltung  
HWR mit sep. Zugang in Außenbereich  
Ankleidezimmer  
Deckenspots  
4 Bäder  
Balkon  
4 Terrassen  
Teich  
Keller  
Hauswirtschaftsraum inkl. Einbauschränke  
Kinderzimmer inkl. Einbauschrank & integriertes Bett  
Bürozimmer inkl. Büromöbel Set

Objektnummer: 224180705 - 26506 Norden

## Alles zum Standort

In einer ruhigen Lage von Norden befindet sich dieses Einfamilienhaus, welches Ihnen viele Entfaltungsmöglichkeiten, in einer bevorzugten Wohnsiedlung bietet. Die Stadt Norden ist eine der beliebtesten Ausflugsziele für Besucher an der Nordsee und verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Im Nachbarort Norddeich, welcher die einmalige Naturregion Ostfrieslands widerspiegelt, gibt es eine Fähr-Anbindung zu den ostfriesischen Inseln Juist und Norderney, sowie einen herrlichen Sonnenstrand direkt am Weltnaturerbe Wattenmeer. Endlos lange Deiche und ein dichtes Radwegenetz laden zum Radeln und Wandern inmitten ausdrucksstarker Naturschönheiten im ganz besonderen Nordseeklima ein. Im nahegelegenen Stadtkern von Norden finden Sie verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie das Norder Krankenhaus. Beim Schlendern durch die Gassen, erwarten Sie verschiedene Restaurants und gemütliche Cafés. Des weiteren sind Schulen und auch Kindergärten problemlos erreichbar. Über die A28 und A31 sowie die B72 ist Norden gut erreichbar, zudem verfügt die Stadt über einen Bahnhof, der sowohl für den Nah- als auch Fernverkehr ausgelegt ist.

Objektnummer: 224180705 - 26506 Norden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 226.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Objektnummer: 224180705 - 26506 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)