

Norden

## Einzelstück! Exkl. Eigentumswohnung mit hochw. Ausstattung, Sommergärten und Fahrstuhl

*Objektnummer: 25418112*



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

**KAUFPREIS: 448.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131,51 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25418112 - 26506 Norden**

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

**Objektnummer: 25418112 - 26506 Norden**

## Auf einen Blick

Objektnummer	<b>25418112</b>
Wohnfläche	<b>ca. 131,51 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>3</b>
Schlafzimmer	<b>2</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Baujahr	<b>2008</b>
Stellplatz	<b>1 x Freiplatz</b>

Kaufpreis	<b>448.000 EUR</b>
Wohnung	<b>Etagenwohnung</b>
Provision	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Bauweise	<b>Massiv</b>
Nutzfläche	<b>ca. 24 m<sup>2</sup></b>
Ausstattung	<b>Gäste-WC, Einbauküche, Balkon</b>

**Objektnummer: 25418112 - 26506 Norden**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.01.2028
Befeuerung	Blockheizkraftwerk

Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	86.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2008

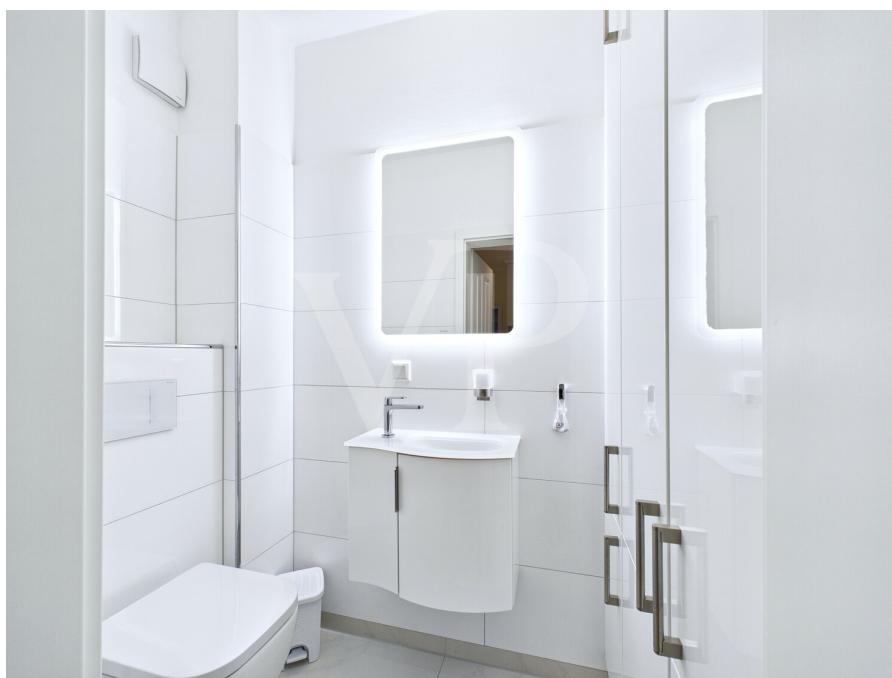
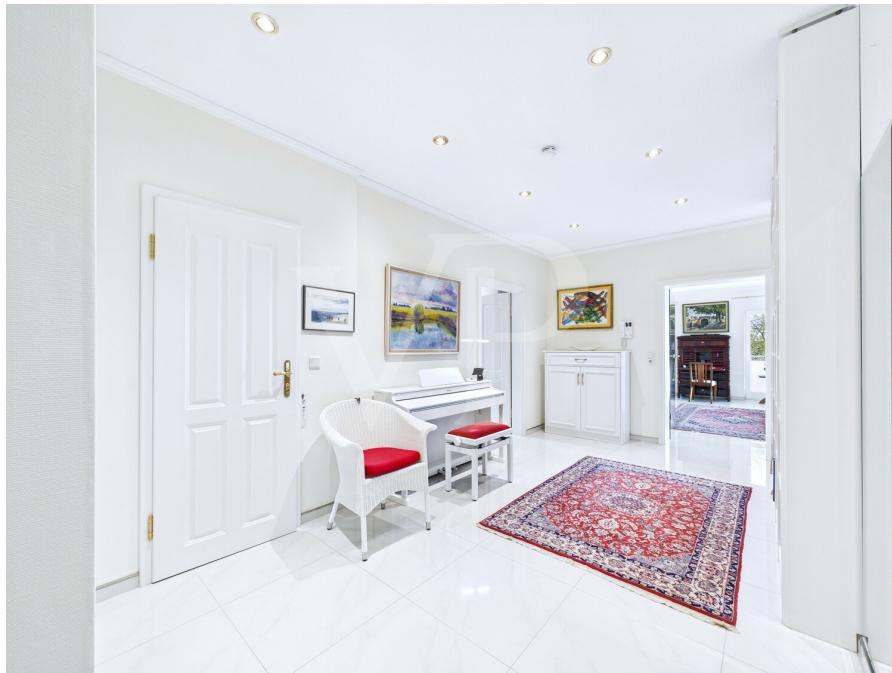
**Objektnummer: 25418112 - 26506 Norden**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25418112 - 26506 Norden**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25418112 - 26506 Norden**

## Die Immobilie



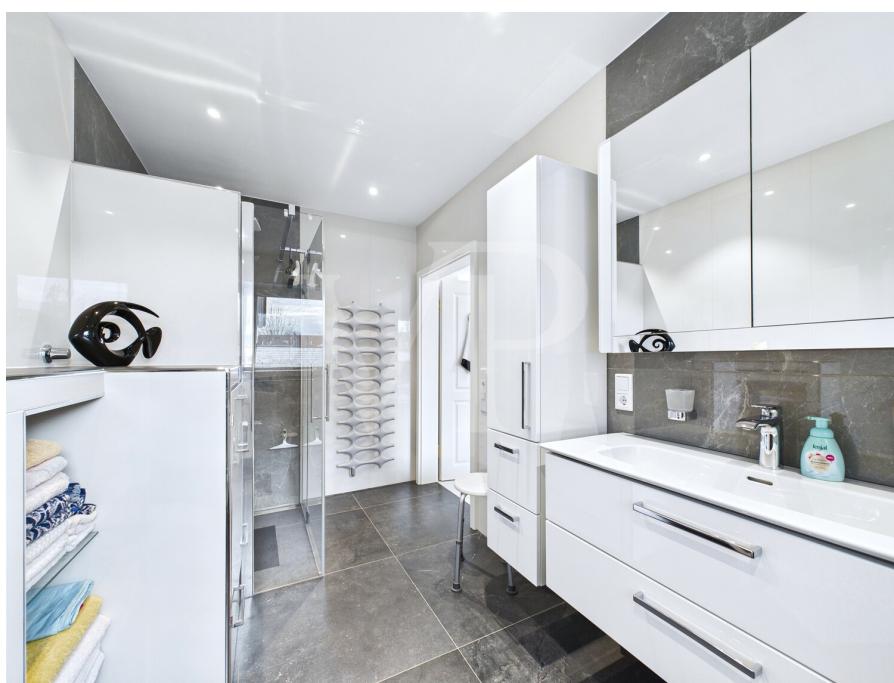
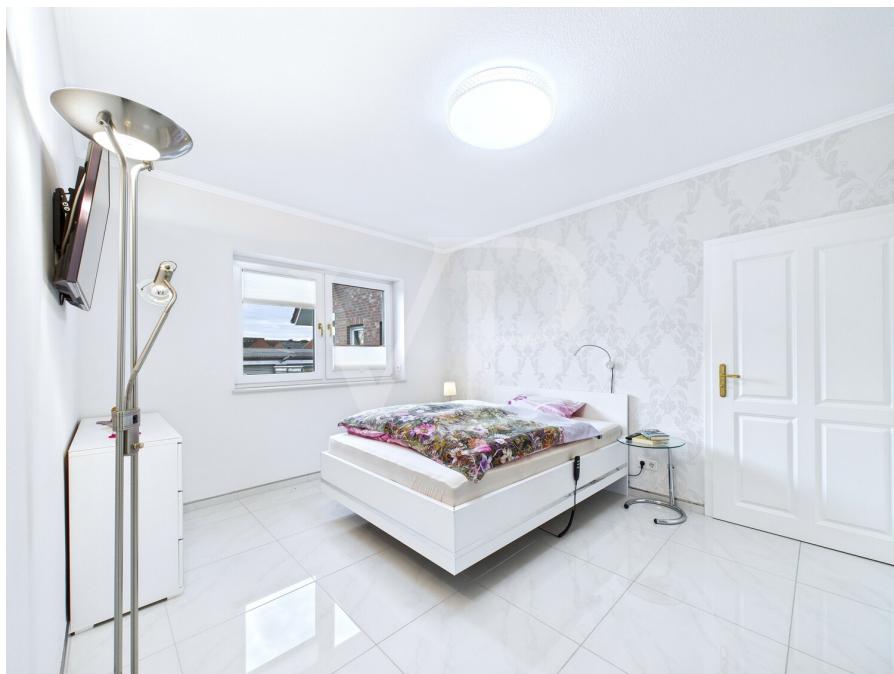
**Objektnummer: 25418112 - 26506 Norden**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25418112 - 26506 Norden**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25418112 - 26506 Norden**

## Ein erster Eindruck

In ausgesuchter Stadtlage präsentiert sich diese außergewöhnliche Wohnung aus dem Baujahr 2008. Sie überzeugt durch großzügig geschnittene Räumlichkeiten, eine luxuriöse Ausstattung sowie ein modernes Wohnkonzept auf einer Fläche von ca. 131 m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich in einer sehr gepflegten Wohnanlage mit Fahrstuhl und wurde fortlaufend auf hohem Niveau instandgehalten.

An die großzügige Diele schließt ein separates Gäste-WC mit elegantem Waschtisch und Einbauschrank an, wodurch bereits hier einem Komfort entsprochen wird, der sich durch die ganze Wohnung zieht.

Das Raumangebot gliedert sich in insgesamt drei Zimmer: Ein lichtdurchflutetes, weitläufiges Wohnzimmer mit Zugang zu einem von zwei Sommergärten, die jeweils mit verschiebbaren Glaselementen ausgestattet sind, bietet ein vielfältig nutzbares Wohnambiente. Die raumhohen Fenster sorgen für ein angenehmes Tageslicht und eröffnen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Die Böden sind mit hochwertigem Granit versehen.

Die hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten erreichen Sie vom Wohnbereich durch eine Glasschiebetür. Von hieraus gelangen Sie in den zweiten Sommergarten als Erweiterung der Küche mit einem herrlichen Platz zum Frühstücken. Die Schiebeelemente ermöglichen ein komplettes Öffnen, sodass Sie die Sommergärten bei schönem Wetter auch als Freisitz nutzen können.

Die beiden ruhig gelegenen Schlafzimmer sind mit maßgefertigten Einbauschränken ausgestattet und bieten jeweils einen eigenen Zugang zu den eigenen angrenzenden, großzügig geschnittenen Bädern. Diese sind altersgerecht gestaltet und verfügen über große bodentiefe Duschen, hochwertige Waschtische sowie Dusch-WCs. Ein Anschluss für die Waschmaschine wurde dezent in einem Einbauschrank integriert. Die Bäder wurden mit großformatigen Fliesen versehen und verfügen selbstverständlich auch über eine Fußbodenheizung.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen weitere praktische Einbauschränke als Stauraum, moderne Deckenspots, Augenrollen, Plissees an den Fenstern, sowie energiesparende Beheizung via Blockheizkraftwerk.

Im Untergeschoss stehen zwei separate Kellerräume zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum für Freizeit- und Alltagsgegenstände bieten. Zum Angebot gehört außerdem ein fest zugeordneter PKW-Stellplatz.

Diese Wohnung richtet sich an anspruchsvolle Käufer, die Wert auf stilvolle Wohnatmosphäre,

hochwertige bauliche Qualität und zukunftsorientierte Technik legen. Die Kombination aus großzügigen Flächen, durchdachter Raumaufteilung und modernen Details macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit im Marktsegment gehobener Eigentumswohnungen.

Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 25418112 - 26506 Norden**

## Ausstattung und Details

Großzüglich helles Wohnen  
Fahrstuhl  
Außenrolllos (elektr.)  
Boden tiefe Fenster  
Hochwertige Granit-Böden  
Fußbodenheizung  
Hochwertige Einbauschränke  
Zwei Schlafzimmer mit angrenzenden  
großen modernen Altersgerechten Bädern und Waschtischen  
Anschluß für Waschmaschine im Einbauschrank  
Zwei Dusch-WCs  
Hochwertige moderne Einbauküche  
2 Sommergärten mit Glaselementen (verschiebbar)  
Deckenspots  
Plisseés  
G-WC mit EBS  
2 Kellerräume  
PKW-Stellplatz

**Objektnummer: 25418112 - 26506 Norden**

## Alles zum Standort

Die Stadt Norden zählt zu den ältesten Städten Ostfrieslands und überzeugt mit einer historischen Innenstadt, welche Sie in kürzester Zeit fußläufig erreichen können. Hier werden Ihnen vielzählige Einkaufsmöglichkeiten geboten. Darüber hinaus weist die Innenstadt eine Vielzahl an Restaurants und Cafés auf, in denen Sie entspannte Nachmittage oder Abende in gemütlicher Atmosphäre mit Ihren Liebsten verbringen können. Zudem ist auch das Einkaufszentrum Norder Tor in wenigen Minuten zu erreichen. Dort finden Sie neben weiteren Einkaufsmöglichkeiten auch ein Fitnessstudio. Die ärztliche Versorgung wird Ihnen in unmittelbarer Nähe durch mehrere Apotheken, Ärzte sowie die Ubbo-Emmius-Klinik garantiert. Einige Schulen und Kindergarten finden sich ebenfalls in Ihrer direkten Umgebung.

Neben der Norder Innenstadt profitiert die Stadt vor allem von der Nähe zur Nordsee. So haben Sie die Möglichkeit im Stadtteil Norddeich, welcher nur wenige Kilometer von Ihrem neuen Zuhause entfernt ist, gemütliche Abende in herrlicher Atmosphäre direkt an der Wasserkante zu verbringen. Und sollten Sie mal Lust auf einen kleinen Ausflug verspüren, können Sie bequem mit der Fähre von Norddeich zu einer der ostfriesischen Inseln - Norderney oder Juist – fahren und die warmen Sommertage an den endlosen Sandstränden oder bei einer Radtour durch die ausdrucksstarke und vielfältige Natur genießen.

Die Stadt Norden ist problemlos über die A31 sowie die B72 zu erreichen. Darüber hinaus verfügt die Stadt Norden über einen Bahnhof, den Sie ebenfalls fußläufig erreichen können. Dieser ist sowohl für Nah- als auch für den Fernverkehr ausgelegt. Somit lassen sich auch größere Städte wie Aurich oder Emden mit dem Bus oder dem Zug erreichen.

**Objektnummer: 25418112 - 26506 Norden**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.1.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 86.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25418112 - 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)