

Norden

## Exklusiv. Effizient. Einzigartig. - Höchste Wohnqualität in Norden

*Número de propiedad: 26335073*



PRECIO DE COMPRA: 799.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 193 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 708 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26335073 - 26506 Norden**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26335073 - 26506 Norden

## De un vistazo

|                      |                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 26335073                                             |
| Superficie habitable | ca. 193 m <sup>2</sup>                               |
| Tipo de techo        | Techo de mansarda                                    |
| Habitaciones         | 5                                                    |
| Dormitorios          | 3                                                    |
| Baños                | 2                                                    |
| Año de construcción  | 2022                                                 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de<br>aparcamiento exterior, 1<br>x Garaje |

|                        |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 799.000 EUR                                                                        |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                                   |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | como nuevo                                                                         |
| Método de construcción | Sólido                                                                             |
| Espacio utilizable     | ca. 69 m <sup>2</sup>                                                              |
| Características        | Terraza, WC para<br>invitados, Jardín / uso<br>compartido, Cocina<br>empotrada     |

Número de propiedad: 26335073 - 26506 Norden

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | Electricidad                   |
| Certificado energético válido hasta | 28.08.2036                     |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 14.20 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | A+                     |
| Año de construcción según el certificado energético | 2022                   |

Número de propiedad: 26335073 - 26506 Norden

## La propiedad



Número de propiedad: 26335073 - 26506 Norden

## La propiedad



Número de propiedad: 26335073 - 26506 Norden

## La propiedad



Número de propiedad: 26335073 - 26506 Norden

## La propiedad



Número de propiedad: 26335073 - 26506 Norden

## La propiedad



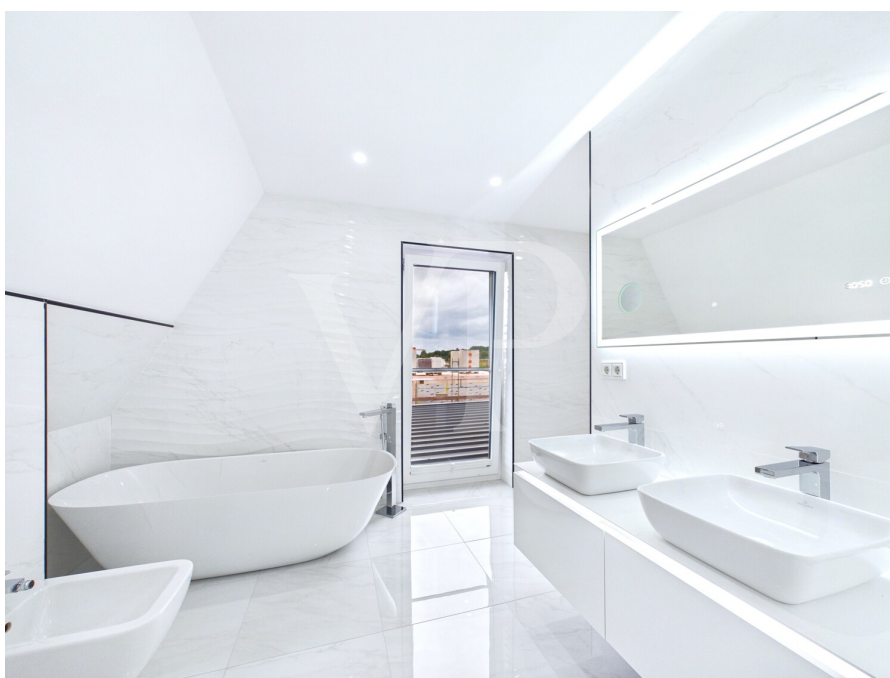
Número de propiedad: 26335073 - 26506 Norden

## La propiedad



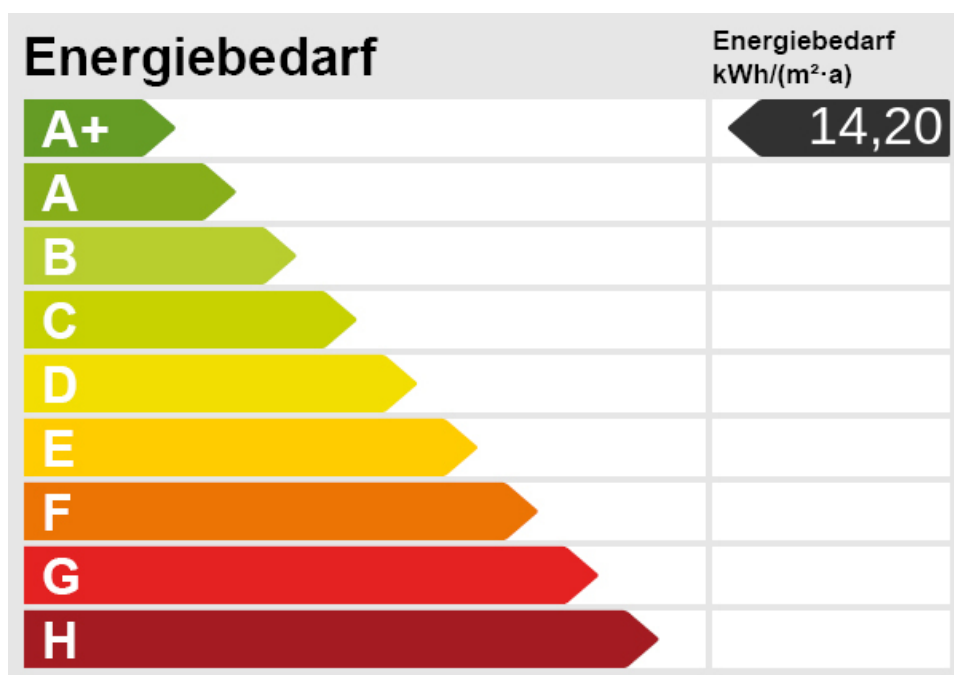
Número de propiedad: 26335073 - 26506 Norden

## La propiedad



Número de propiedad: 26335073 - 26506 Norden

## La propiedad



**Número de propiedad: 26335073 - 26506 Norden**

## Una primera impresión

Dieses moderne und mehr als neuwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2021 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 193 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von etwa 708 m<sup>2</sup>. In top gepflegtem Zustand präsentiert sich die Immobilie am ruhigen Ortsrand und bietet einen freien Blick in die umliegende Natur. Die ruhige Lage sorgt für eine entspannte Atmosphäre.

Das Haus ist ebenerdig bewohnbar und verfügt über einen stufenlosen Zugang, sodass ein hoher Maßstab an Komfort und Barrierefreiheit gewährleistet ist. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer sowie zwei moderne Badezimmer. Hochwertige Ausstattung prägt das gesamte Wohnkonzept, unterstützt durch eine Fußbodenheizung im gesamten Haus, die von einer effizienten Wärmepumpe versorgt wird.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem lichtdurchfluteten Wohnbereich ein offener Koch- und Essbereich. Hier sorgt eine neuwertige, unbenutzte Hauptküche mit Kochinsel, Quooker-Wasserhahn sowie einer zweiten Küche für höchsten Kochkomfort. Die Küche beeindruckt mit hochglänzenden, weißen Oberflächen, modernen Einbaugeräten und einem großzügigen Küchenblock, der nahtlos in einen Essbereich mit ausreichend Platz für einen großen Esstisch übergeht. Plisees an fast allen Fenstern sowie teilweise integrierter Insektenschutz bieten funktionellen Schutz und ein angenehmes Raumgefühl.

Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung und Sicherheitsglas im Obergeschoss schaffen ein helles Raumklima und fluten die Räume mit Tageslicht. Im Obergeschoss überzeugen eine große, offene Galerie mit Glasgeländer sowie weitere Schlafzimmer. Die Galerie besticht durch viel Licht, ein modernes Designkonzept und einen freien Ausblick auf die umliegende Landschaft.

Die beiden hochwertigen Bäder sind mit modernen Sanitärobjekten ausgestattet. Das Badezimmer im Erdgeschoss verfügt über eine ebenerdige Dusche und en Suite-Anordnung. Im Obergeschoss wartet eine freistehende Badewanne, die teilweise mit 3D-Relief-Optik-Feinsteinfliesen stilvoll in Szene gesetzt wird. Die Bäder zeigen sich mit hellen, großformatigen Fliesen, modernen Armaturen und einer exklusiven Ausstattung. In vier Räumen sowie im Flur unterstreichen Spanndecken das hochwertige Ambiente.

Für Technikbegeisterte bietet das Smart-Home-Gira-System vielfältige Steuerungsmöglichkeiten für Licht, Heizung und Jalousien. Zusätzlichen Komfort bieten elektrische Außenjalousien, Smart2Look-Türgriffe, eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage sowie ein Glasfaseranschluss, LAN-Netzwerk und TV-Anschlüsse in jedem Wohn- und Schlafräum.

Zur Immobilie gehört eine Doppelgarage mit elektrischem Tor und Fußbodenheizung, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und Stauraum bietet. Die Garage präsentiert sich hell, großzügig und mit modernen Bodenfliesen. Zwei weitere Pkw-Stellplätze und eine hochwertige Terrassenüberdachung mit Sonnenschutz sind ebenfalls vorhanden.

Eine 10 kW Photovoltaikanlage mit 12,8 kWh Speicher trägt zur Energieeffizienz bei. Im Außenbereich sind bereits Anschlüsse für eine Sauna vorhanden und der Dachboden verfügt über eine mögliche Ausbaureserve. Das Dach ist mit hochwertigen glasierten Tondachziegeln versehen.

Diese Immobilie bietet ein gehobenes Wohnambiente, durchdachte Ausstattung und energieeffiziente Technik – ideal für alle, die Wert auf Neuwertigkeit, Komfort und nachhaltigen Wohnkomfort legen.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den zahlreichen Vorzügen dieses außergewöhnlichen Hauses überzeugen!

**Número de propiedad: 26335073 - 26506 Norden**

## Detalles de los servicios

Ruhige Ortsrandlage  
Freier Blick  
KfW 40 – Haus  
Wärmepumpe  
Ebenerdig bewohnbar  
Stufenloser Zugang ins Haus  
3-fach Verglasung  
Bodentiefe Fenster für ein helles Raumklima  
Sicherheitsglas und abschließbare Fenster im Obergeschoss  
Elektrische Außenjalousien  
Plisees an fast allen Fenstern  
Teilweise Insektenschutz  
Smart2Look-Türgriffe  
Hochwertige Steintreppe mit Glasgeländer  
Große und helle Galerie mit Glasgeländer  
Hochwertige Feinstein-Hochglanzfliesen  
In den Bädern teilweise mit Wellenstruktur (3D-Relief-Optik)  
Freistehende Badewanne im Obergeschoss  
Neuwertige und unbenutzte Hauptküche mit Quooker-Wasserhahn und Kochinsel  
Offener Koch- / Essbereich  
Zweite Küche  
Badezimmer en Suite im Erdgeschoss  
Spanndecken in vier Räumen und Flur  
LED-Spots in den Decken  
WC im Hauswirtschaftsraum  
Wärmepumpe  
Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage  
Fußbodenheizung im kompletten Haus  
Zwei Pkw-Stellplätze  
Hochwertige Terrassenüberdachung inkl. Sonnenschutz  
Glasfaser im Haus  
LAN-Netzwerk  
Satellitenanschluss  
TV-Anschlüsse in jedem Wohn- / Schlafrum  
Gira-Haussytem (Smart-Home - Steuerung von Licht, Heizung, Außenjalousien, etc)  
10 kW Photovoltaikanlage mit 12,8 kWh Speicher  
Ausbaureserve im Dachboden

**Anschlüsse für Sauna im Außenbereich**

**Glasierte Tondachziegel**

**Garage mit elektrischem Tor und Fußbodenheizung**

**Wallbox**

**Número de propiedad: 26335073 - 26506 Norden**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet der Stadt Norden – in einer der absolut bevorzugten Wohngegenden. Die Umgebung ist überwiegend von gepflegten Einfamilienhäusern geprägt und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einem hohen Maß an Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Schulen und vielfältige Freizeit- und Sportangebote befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.

Die Innenstadt von Norden mit ihrem historischen Stadtkern, zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants ist schnell erreichbar. Auch der beliebte Küstenort Norddeich mit Strand, Hafen und den Fährverbindungen zu den Ostfriesischen Inseln liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind die Städte Emden, Aurich und Leer bequem erreichbar. Gleichzeitig lädt die reizvolle ostfriesische Landschaft zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Verbindung aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und der Nähe zur Nordsee.

**Número de propiedad: 26335073 - 26506 Norden**

## Otros datos

**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 de propiedad: 26335073 - 26506 Norden**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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