

Norden

## Immobile unico! Condominio esclusivo con arredi di alta qualità, giardini estivi e ascensore.

*Codice oggetto: 25418112*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 448.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 131,51 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25418112 - 26506 Norden

-  A colpo d'occhio
-  La proprietà
-  Dati energetici
-  Una prima impressione
-  Dettagli dei servizi
-  Tutto sulla posizione
-  Ulteriori informazioni
-  Partner di contatto

Codice oggetto: 25418112 - 26506 Norden

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25418112	Prezzo d'acquisto	448.000 EUR
Superficie netta	ca. 131,51 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2008	Superficie lorda	ca. 24 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x superficie libera	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25418112 - 26506 Norden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	86.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	01.01.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

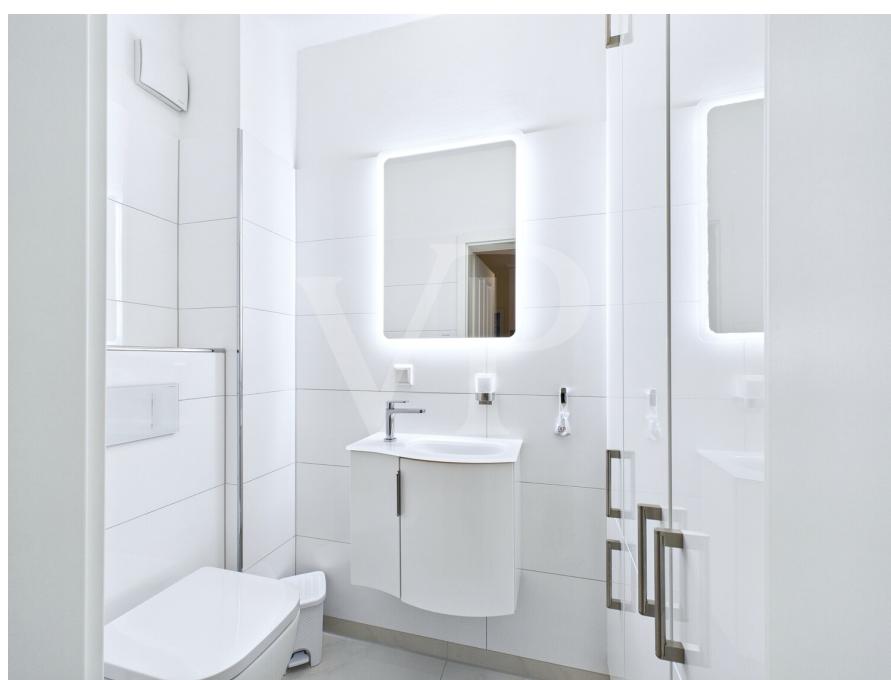
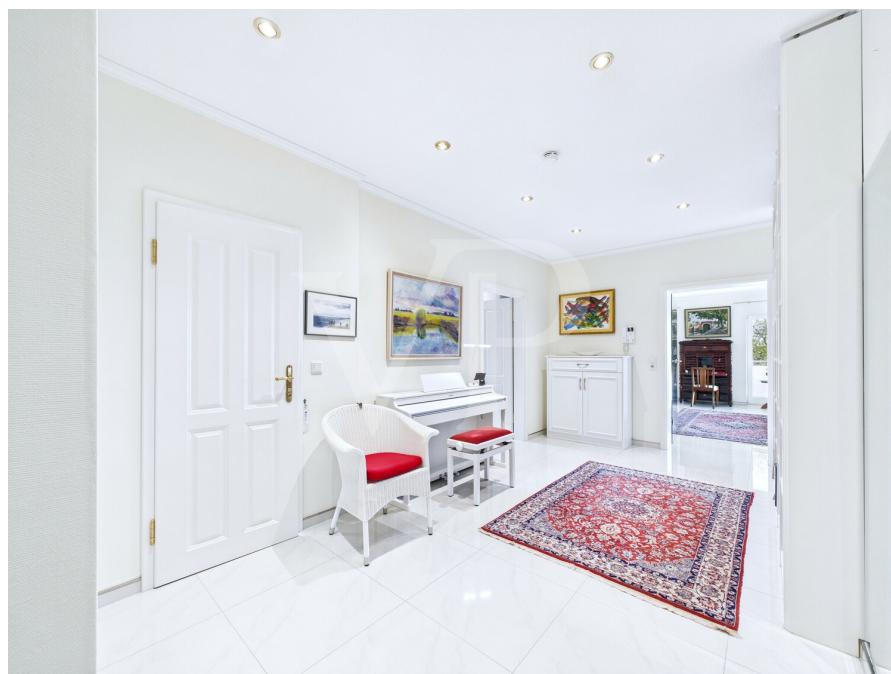
Codice oggetto: 25418112 - 26506 Norden

## La proprietà



Codice oggetto: 25418112 - 26506 Norden

## La proprietà



Codice oggetto: 25418112 - 26506 Norden

## La proprietà



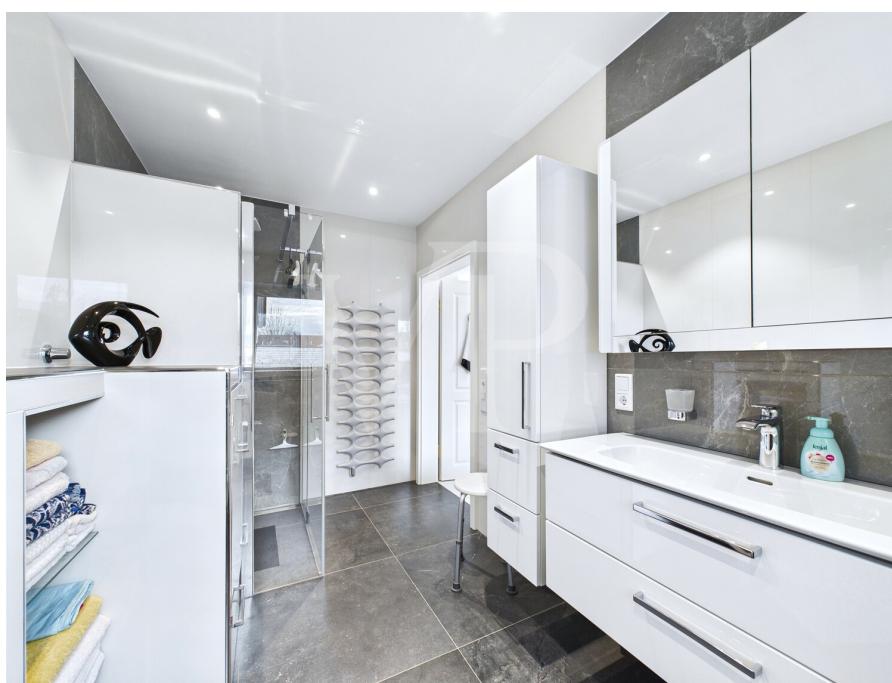
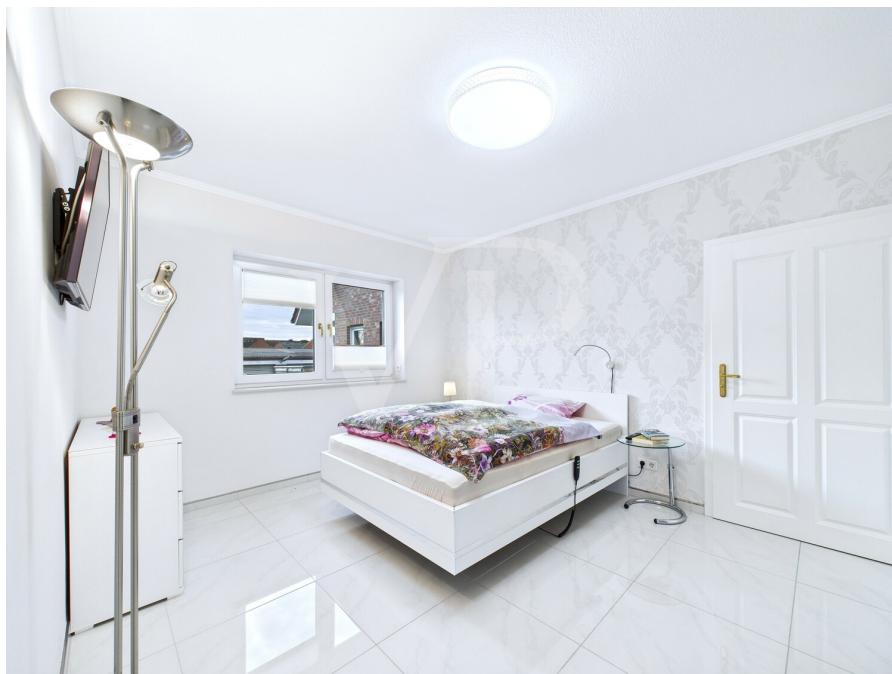
Codice oggetto: 25418112 - 26506 Norden

## La proprietà



Codice oggetto: 25418112 - 26506 Norden

## La proprietà



Codice oggetto: 25418112 - 26506 Norden

## Una prima impressione

Questo eccezionale appartamento, costruito nel 2008, vanta una posizione urbana privilegiata. Colpisce per le sue ampie dimensioni, le finiture di lusso e il moderno concetto abitativo su circa 131 metri quadrati. Situato in un edificio ben tenuto con ascensore, l'appartamento è stato costantemente ristrutturato secondo standard elevati. Un bagno per gli ospiti separato con un elegante lavabo e un armadio a muro è adiacente all'ampio ingresso, creando uno standard di comfort che si estende a tutto l'appartamento. La zona giorno è composta da tre stanze: un ampio e luminoso soggiorno con accesso a una delle due verande, ciascuna dotata di porte scorrevoli in vetro, offre un ambiente versatile. Le finestre a tutta altezza forniscono abbondante luce naturale e offrono una varietà di possibilità di design. I pavimenti sono rifiniti con granito di alta qualità. Una porta scorrevole in vetro conduce dalla zona giorno alla cucina attrezzata di lusso con elettrodomestici moderni. Da qui si accede alla seconda veranda, un'estensione della cucina, che offre un delizioso angolo per la colazione. Gli elementi scorrevoli consentono un'apertura completa, consentendo di utilizzare i giardini estivi come aree salotto all'aperto quando il tempo è bello. Le due silenziose camere da letto sono dotate di armadi a muro su misura e ciascuna ha accesso indipendente a un ampio bagno adiacente. Questi bagni sono progettati per garantire l'accessibilità e dispongono di ampie docce walk-in, mobili lavabo di alta qualità e WC con doccia. L'attacco per la lavatrice è discretamente integrato in un mobile a muro. I bagni sono rifiniti con piastrelle di grande formato e, naturalmente, riscaldamento a pavimento. Ulteriori caratteristiche includono ulteriori pratici vani portaoggetti a muro, moderni faretti a soffitto, tende a rullo, tende plissé alle finestre e riscaldamento a risparmio energetico tramite cogenerazione. Due ripostigli separati sono disponibili nel seminterrato, offrendo ulteriore spazio per oggetti di uso quotidiano e per il tempo libero. È incluso anche un posto auto riservato. Questo appartamento è ideale per acquirenti esigenti che apprezzano un ambiente abitativo elegante, una costruzione di alta qualità e una tecnologia a prova di futuro. La combinazione di ampi spazi abitativi, una disposizione ben progettata e dettagli moderni rende questa proprietà una rara opportunità nel mercato condominiale di fascia alta. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di organizzare una visita di persona. Non vediamo l'ora di sentirvi.

**Codice oggetto: 25418112 - 26506 Norden**

## **Dettagli dei servizi**

Großzüglich helles Wohnen  
Fahrstuhl  
Außenrolltos (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

**Codice oggetto: 25418112 - 26506 Norden**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25418112 - 26506 Norden**

## Ulteriori informazioni

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25418112 - 26506 Norden**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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