

Norden

# Wohlfühlen leicht gemacht: 2-Zimmer-Wohnung mit Garage in bester Lage von Norden

Objektnummer: 24418103



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

KAUFPREIS: 176.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24418103 - 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: 24418103 - 26506 Norden

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24418103                  |
| Wohnfläche   | ca. 61 m <sup>2</sup>     |
| Zimmer       | 2                         |
| Schlafzimmer | 1                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1982                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 176.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche  | ca. 18 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                                 |

Objektnummer: 24418103 - 26506 Norden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 245.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.12.2034    | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1982           |

Objektnummer: 24418103 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418103 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418103 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418103 - 26506 Norden

## Die Immobilie



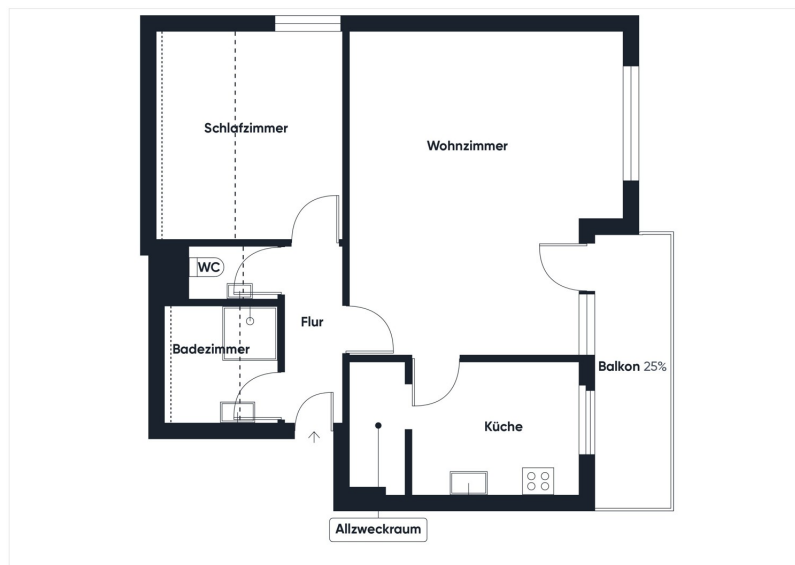
Objektnummer: 24418103 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418103 - 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: 24418103 - 26506 Norden

## Ein erster Eindruck

Im Obergeschoss eines gepflegten 5-Parteienhauses erwartet Sie diese ca. 61 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung. Über das Treppenhaus gelangen Sie in die Wohnung, die mit einem gut durchdachten Grundriss und großzügigen, hellen Räumen überzeugt.

Der Flur führt Sie linker Hand in ein zeitloses, mit weißen Fliesen gestaltetes Duschbad. Direkt daneben liegt ein separater Raum, in dem sich das WC befindet.

Das gemütliche Schlafzimmer misst etwa 11 m<sup>2</sup> und ist mit hochwertigem Laminat ausgestattet, was dem Raum eine behagliche Atmosphäre verleiht. Das angrenzende, großzügige Wohnzimmer mit Parkettboden bietet reichlich Platz für eine Wohn- und Essbereichsgestaltung. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der sich ideal für entspannte Grillabende oder gemütliche Stunden mit Freunden und Familie eignet und genügend Platz für eine Sitzgruppe bietet.

Die Küche mit Einbauküche schließt sich an das Wohnzimmer an und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Zusätzlich steht Ihnen ein praktischer kleiner Abstellraum zur Verfügung, der sich hervorragend zur Aufbewahrung von Vorräten eignet. Hier befindet sich auch die Heizung der Wohnung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine eigene Garage sowie einen zusätzlichen PKW-Stellplatz.

Auch besticht die Wohnung durch ihre attraktive Lage, die zahlreiche Vorteile bietet. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag erleichtert. Zudem zeichnet sich die Wohnung durch ihre Nähe zur Innenstadt aus, die innerhalb von nur fünf Minuten zu erreichen ist. Für Naturliebhaber ist auch die Nähe zum Deich und zur Nordsee erwähnenswert, die sich in nur zehn Minuten mit dem Fahrrad erreichen lassen. Diese Kombination aus städtischer Anbindung und Erholungsmöglichkeiten macht die Wohnung besonders attraktiv.

Objektnummer: 24418103 - 26506 Norden

## Ausstattung und Details

Garage  
PKW-Stellplatz  
Gartennutzung  
Balkon  
Einbauküche  
Großes Wohnzimmer  
Eigene Gastherme  
Parkett  
Fliesen  
Teppich  
5-Parteien  
Ruhige Siedlungslage  
Gute Raumaufteilung

Objektnummer: 24418103 - 26506 Norden

## Alles zum Standort

Diese ansprechende Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen und gefragten Siedlungslage in Norden und liegt im Obergeschoss eines gepflegten 5-Parteien-Hauses. Durch die gelungene Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Paare, Alleinstehende oder auch als Kapitalanlage.

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 fußläufig 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: 24418103 - 26506 Norden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.12.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 245.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 24418103 - 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)