Norden

Exklusiv. Effizient. Einzigartig. - Höchste Wohnqualität in Norden

Objektnummer: 26335073



KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 708 m²

Objektnummer: 26335073 - 26506 Norden

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

Objektnummer: 26335073 - 26506 Norden

Auf einen Blick

Objektnummer	26335073
Wohnfläche	ca. 193 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2022
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	799.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 69 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26335073 - 26506 Norden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	28.08.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	14.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26335073 - 26506 Norden

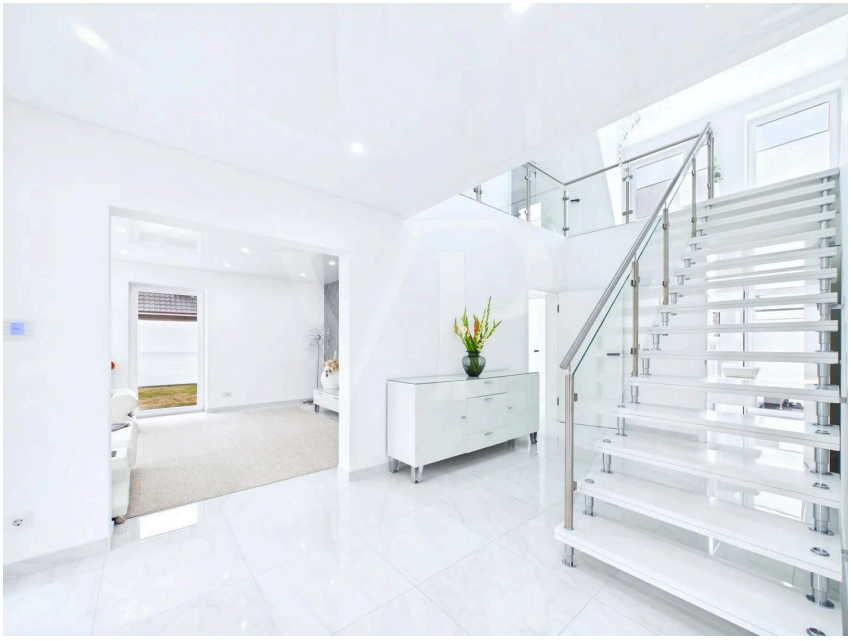
Die Immobilie





Objektnummer: 26335073 - 26506 Norden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335073 - 26506 Norden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335073 - 26506 Norden

Die Immobilie

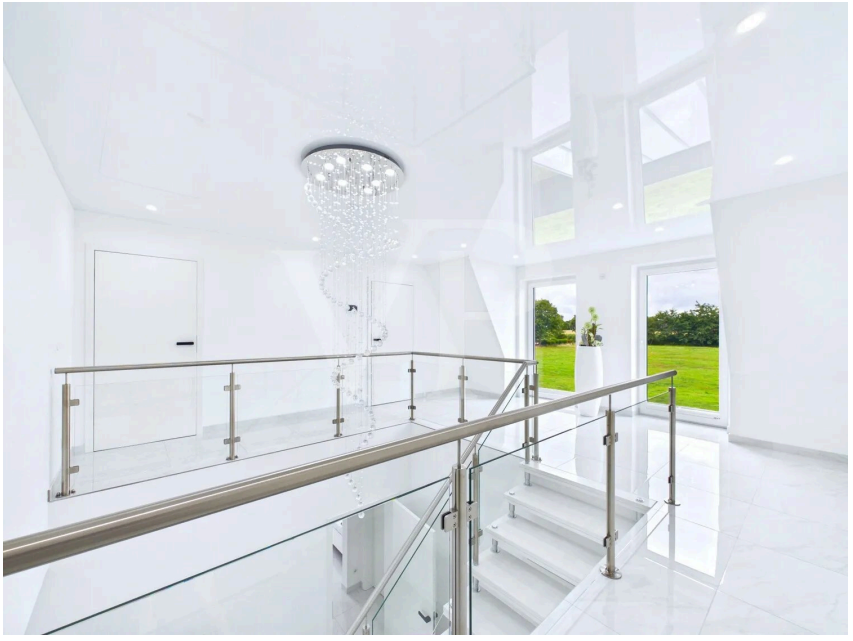




Objektnummer: 26335073 - 26506 Norden

Die Immobilie





Objektnummer: 26335073 - 26506 Norden

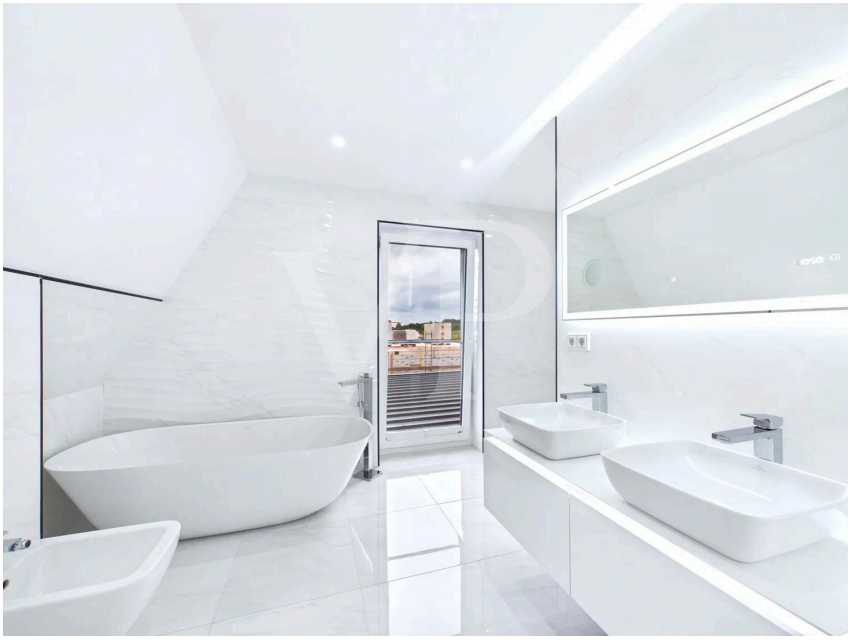
Die Immobilie





Objektnummer: 26335073 - 26506 Norden

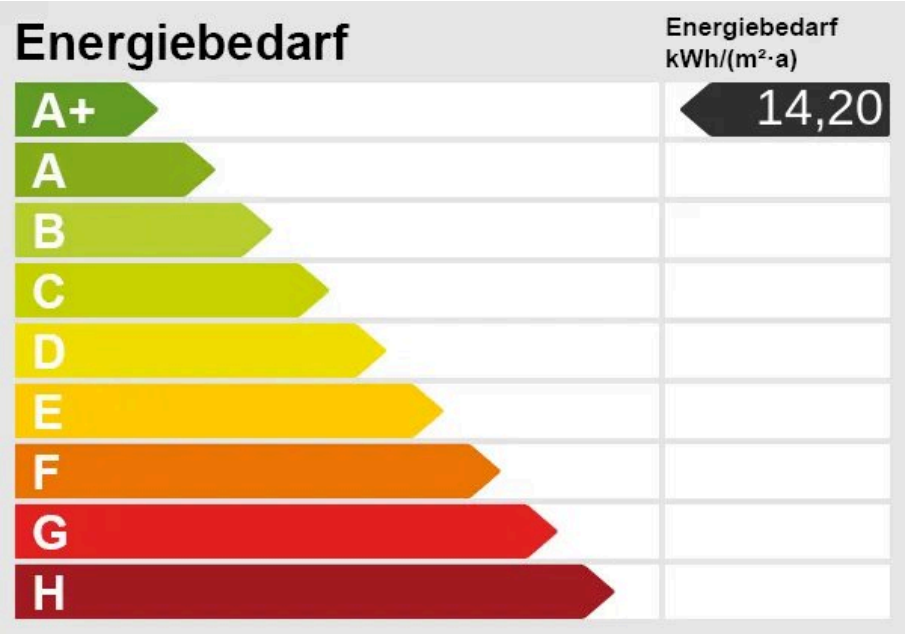
Die Immobilie





Objektnummer: 26335073 - 26506 Norden

Die Immobilie



Objektnummer: 26335073 - 26506 Norden

Ein erster Eindruck

Dieses moderne und mehr als neuwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2021 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 193 m² auf einem großzügigen Grundstück von etwa 708 m². 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 Schlafraum.

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!

Objektnummer: 26335073 - 26506 Norden

Ausstattung und Details

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- / Schlafraum
Gira-Haussystem (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

Objektnummer: 26335073 - 26506 Norden

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26335073 - 26506 Norden

Sonstige Angaben

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: 26335073 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com