Norden

# Energieeffiziente Neubau-Dachgeschosswohnung in begehrter Lage von Norden

***Objektnummer: 26418107***



**KI-generierte Visualisierung des geplanten Neubaus**
Keine Fotografie des Ist-Zustands. Ausstattung und Außenanlagen beispielhaft.
Maßgeblich sind die vertraglich vereinbarten Pläne und die Baubeschreibung.

**KAUFPREIS: 264.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m² • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26418107 - 26506 Norden**


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

**Objektnummer: 26418107 - 26506 Norden**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26418107 |
| Wohnfläche | ca. 65 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2027 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 264.000 EUR |
| Wohnung | Dachgeschoss |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 4 m² |
| Ausstattung | Balkon |

**Objektnummer: 26418107 - 26506 Norden**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | **Strom** |
| Energieausweis gültig bis | **14.09.2036** |
| Befeuerung | **Elektro** |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | **BEDARF** |
| Endenergiebedarf | **26.3 kWh/m²a** |
| Energie-Effizienzklasse | **A+** |
| Baujahr laut Energieausweis | **2027** |

**Objektnummer: 26418107 - 26506 Norden**

# Die Immobilie



**KI-generierte Visualisierung des geplanten Neubaus**
Keine Fotografie des Ist-Zustands. Ausstattung und Außenanlagen beispielhaft.
Maßgeblich sind die vertraglich vereinbarten Pläne und die Baubeschreibung.



**KI-generierte Visualisierung des geplanten Neubaus**
Keine Fotografie des Ist-Zustands. Ausstattung und Außenanlagen beispielhaft.
Maßgeblich sind die vertraglich vereinbarten Pläne und die Baubeschreibung.

**Objektnummer: 26418107 - 26506 Norden**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 26418107 - 26506 Norden**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 26418107 - 26506 Norden**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 26418107 - 26506 Norden**

# Ein erster Eindruck

**Diese Dachgeschosswohnung eines 4-Parteien-Neubauhauses verbindet den Komfort eines Neubaus mit der Behaglichkeit eines durchdachten Wohnkonzepts. Jeder Raum erzählt von Helligkeit und Ruhe, und der Möglichkeit, das eigene Leben entspannt und stilvoll zu gestalten.**

**Im Inneren überzeugt der offene Wohn- und Essbereich durch große bodentiefe Fensterfronten, die viel Tageslicht hereinlassen und den direkten Zugang zum Balkon ermöglichen. Die Ausstattung ist hell, mit hochwertigen Materialien und klaren Linien. Der Wohnbereich schafft durch den durchgängigen Bodenbelag und die harmonische Farbgebung eine angenehme Atmosphäre.**

**Das Badezimmer überrascht mit großzügigem Schnitt, modernen Armaturen und feinen, natürlichen Akzenten. Die ebenerdige Dusche, das klare Tageslicht sowie die durchdachte Ausstattung, von der hochwertigen Keramik bis zum Platz für Waschmaschine und Trockner, machen den Start in den Tag zum Vergnügen.**

**Das zusätzliche Zimmer eignet sich als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und ist ebenfalls lichtdurchflutet. Das Schlafzimmer bietet Platz für ein großes Bett und Kleiderschrank.**

**Das Neubauprojekt wird 2027 fertiggestellt. Als Käufer besteht die Möglichkeit, noch in die Planung einzugreifen, beispielsweise bei der Auswahl der Bodenbeläge oder Zimmertüren.**

**Das Hauskonzept ist auf Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit ausgerichtet: Die Wärmepumpe sorgt für effiziente Beheizung; eine Photovoltaikanlage unterstützt den verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen. Ein PKW-Stellplatz, Vorrichtungen für Wallbox sowie Abstellflächen für Fahrräder und Gartenmöbel ergänzen das Angebot.**

**Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

Objektnummer: 26418107 - 26506 Norden

# Ausstattung und Details

**Kompfortables Wohnen im Neubau**
**Zentrale ruhige Lage**
**Gestaltungsmöglichkeiten**
**Neubau / Erstbezug**
**Vinylboden**
**Großformatige Fliesen im Bad**
**Bodenbeläge können auf Wunsch angepasst werden**
**Balkon**
**Vorrichtung f. Wallbox**
**Photovoltaik-Anlage**
**Dezentrale Be- und Entlüftungsanlage**
**PKW-Stellplatz**
**Außenstellplatz für Fahrräder, Gartenmöbel**

**Objektnummer: 26418107 - 26506 Norden**

# Alles zum Standort

**Norden präsentiert sich als gewachsener, verlässlicher Wohnstandort an der Küste, der mit historischer Prägung, solider Infrastruktur und einer angenehm ruhigen Lebensqualität überzeugt. Die Stadt verbindet regionale Beständigkeit mit einer guten Versorgungslage und spricht besonders Menschen an, die Wert auf ein gepflegtes Umfeld, kurze Wege und ein ausgewogenes Alltagsleben legen.**

**Besonders überzeugend ist die Nähe zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Mehrere Supermärkte und Lebensmittelgeschäfte sind in rund 11 bis 13 Gehminuten erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist komfortabel angebunden, mit Apotheken, Haus- und Facharztpraxen sowie Zahnarztpraxen in etwa 12 bis 14 Gehminuten Entfernung. Für zusätzliche Sicherheit im Alltag sorgen die gute Erreichbarkeit weiterer Gesundheitsangebote und die kurze Distanz zu Apotheken. Im Bereich Bildung und Begegnung liegen die Grundschule Norden I, das Ulrichsgymnasium sowie das Mehrgenerationenhaus der Kreisvolkshochschule in etwa 13 bis 15 Gehminuten, was das Umfeld zusätzlich belebt und gut angebunden macht. Für entspannte Stunden im Freien bieten sich nahegelegene Grünflächen und Spielbereiche an. Den historischen Marktplatz von Norden, sowie die Fußgängerzone erreichen Sie fußläufig in ca. 15 Minuten.**
**Auch die Anbindung ist angenehm: Die Bushaltestellen liegen in etwa 9 bis 11 Gehminuten, der Bahnhof Norden ist in rund 15 Gehminuten erreichbar.**

**Im nahegelegenen 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.**

**Insgesamt bietet Norden damit ein Umfeld, das durch Verlässlichkeit, gute Erreichbarkeit und eine angenehm ruhige Wohnqualität überzeugt und sich für Menschen eignet, die Komfort, Alltagssicherheit und die Natur besonders schätzen.**

Objektnummer: 26418107 - 26506 Norden

# Weitere Informationen

**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: 26418107 - 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**