

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Norden

**Eigentumswohnung in ruhiger, stadtnaher Lage bei geringsten Energiekosten und höchstem Wohnkomfort**



Objekt-Nr. OM-385756

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **360.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Abrams

Am Fridericussiel 20  
26506 Norden  
Niedersachsen  
Deutschland

|               |                      |              |                 |
|---------------|----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr       | 2024                 | Übernahme    | sofort          |
| Etagen        | 1                    | Zustand      | Neuwertig       |
| Zimmer        | 2,00                 | Schlafzimmer | 1               |
| Wohnfläche    | 84,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1               |
| Nutzfläche    | 11,00 m <sup>2</sup> | Etage        | Erdgeschoss     |
| Energieträger | Erdwärme             | Stellplätze  | 1               |
| Hausgeld mtl. | 110 €                | Heizung      | Fußbodenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Eigentumswohnung, in einem nahezu energetisch autarkem 3 Familienhaus, besticht mit ihrer äußerst hochwertigen Ausstattung in einer ruhigen stadtnahen Sackgassenlage mit höchstem Wohnkomfort.

Dieses ist auch gut in dem Fernsehkrimi " Ostfriesentodesspiel " von Klaus-Peter Wolf zu sehen, der teilweise in dieser Wohnung gedreht wurde.

Energiekosten ca. 20€ pro Monat und Wohnung inkl. Heizen / Warmwasser u. Lüftung.

Schnelles Internet mittels Glasfaser ist installiert und angeschlossen.

Die Räume sind hell und lichtdurchflutet und durch die besonders hochwertige Dreifachverglasung bietet diese zu jeder Jahreszeit besten Wärme- und Kälteschutz.

Durch den eigenen Eingang mit Windfang und angrenzendem Gäste-WC betreten Sie den hellen Wohn und Essbereich mit einer hochwertigen Einbauküche in U-Form, ausgestattet mit besten Markengeräten. z.B einer aus der Arbeitsplatte ein- und ausfahrbaren Dunstabsaugung, Kühlschrank und separater Gefrierschrank und einem Appotekerschrank.

Ein besonderes Highlight im Wohnbereich ist der stilvolle Gas Kamin ( Propangas) der zu gemütlichen Abenden einlädt.

Durch die große Schiebetür oder die beiden links u. rechts davon angeordneten Terrassentüren können Sie barrierefrei auf die eigene Terrasse heraustreten und auch so zu dem großen Biohort Gerätehaus gelangen.

An den Küchenbereich schließt der großzügige Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Kondentrockner an.

Das geräumige Schlafzimmer ist ein Platz zum wohlfühlen. Das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum luxuriösen Tageslichtbad, deckenhoch gefliest, mit großzügiger ebenerdiger Dusche mit Regen und Brause Armaturen. Der hochwertige Waschtisch, der eingelassenem Spiegelschrank und die design Waschtischamatur sowie die Hightech-Toilette und das Urinal sorgen für höchsten Bad-Komfort.

Alle Räumen bis auf das Bad und Gäst-WC sind mit einem sehr hochwertigen, naturidentischem, pflegeleichtem Vinyl Design-Bodenbelag ausgestattet.

Die Innentüren sind aus Vollholz, in weiß gehalten.

Alle Wände sind glatt geschliffen und mit Flies-Tapeten bekleidet.

Sämtliche Räume haben eine Fußbodenheizung mit einer Einzelraumregelung die jeden Raum individuell erwärmt und im Sommer bei höheren Außentemperaturen den Fußboden auch kühlt. Das sorgt für eine sehr angenehme Raumtemperatur zu jeder Jahreszeit.

Besonders erwähnen ist auch die geräuschlose Raumbelüftung über unsichtbare Klappen in den Fensterahmen und eine Abluftanlage mit integrierter Wärmepumpe zur hocheffizienten Warmwassererzeugung.

Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung kombiniert hochwertiges Wohnen mit moderner Technik und nachhaltiger Bauweise.

Das Haus wurde gebaut für Bewohner mit höchsten Ansprüchen in direkter Küstennähe wo das Klima noch gemäßigt ist !!

Im Sommer nicht so heiß und im Winter mild im Gegensatz zum Süden und der Mitte Deutschlands.

Die Wohnung wird verkauft OHNE Maklercourtage !!

## Ausstattung

Das Haus wurde nach dem KfW 40 + Standard erbaut.u

Auf dem Dach ist eine PV-Anlage mit einer Leistung von 23 KW und einem dazugesrhörigen Speicher von 11,5 kW.

Eine separate Versorgung der Toiletten u. Waschmaschinen mit Regenwasser aus einem 6 m<sup>2</sup> Tank ist vorinstalliert und kann mit geringem Aufwand bei Bedarf in Betrieb genommen werden.

Das gesamte Haus steht auf 26 m tief gebohrten Spezialbetonpfählen, welche eine lange Standsicherheit gewährleisten.

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels einer hocheffizienten Erdwärmepumpe mit

einer 126 m tief gebohrten Erdsonde. Mit diesem System ist es im Sommer auch möglich den Fußboden angenehm zu kühlen. Dieses geht energetisch sehr günstig mittels der passiven Kühlung ( ohne Kältemaschine ).

Alle Fenster sind mit elektrischen Außenrollläden versehen welche separat oder zentral betätigt werden können.

Für die maximale Wohnqualität wurde ein KNX-Smart-Home-System installiert welches bei Bedarf und entsprechender Nachrüstung eine Bedienung aller Funktionen und Überwachung aus der Ferne ermöglicht.

Ein schneller Glasfaser-Anschluss für TV und Internet ist vorhanden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Diese besondere Wohnung liegt in dem nahe der Innenstadt gelegenen Norder Stadtteil Süderneuland 1 am Ende einer Sackgasse in einer verkehrsberuhigten Zone.

Die Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone, sowie auch der Bahnhof und ein Einkaufszentrum sind fußläufig in kurzer Zeit zu erreichen.

Die nahe Nordseeküste mit ihren malerischen Seel-Orten und die vorgelagerten Inseln laden zu vielfältigen Touren mit dem Fahrrad, dem Schiff oder auch dem Auto in eine einzigartige Landschaft mit dem Naturwelterbe Wattenmeer ein.

Ein weiterer Pluspunkt ist das milde, und verhältnismäßig konstante Klima in Ostfriesland.

Die gute Seeluft tut zum allgemeinem Wohlbefinden ein übriges.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf       | 7,90 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A+             |



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingang



Die Küche

# Exposé - Galerie



Die Küche



Sonniger Essplatz

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Kamin



Gas Kamin

# Exposé - Galerie



Es wird gemütlich



gemütliche Sitzecke

# Exposé - Galerie



Blick von der Küche



Apothekerschrank u. Anrichte

# Exposé - Galerie



Bad



Dusche

# Exposé - Galerie



eingelassener Spiegelschrank



eingebauter Spiegelschrank

# Exposé - Galerie



KNX Einzelraum Bedienung



Von vorne mit PKW-Stellplatz

# Exposé - Galerie



Abendspaziergang am Deich



Der Kutter- u. Fährhafen

# Exposé - Galerie



Der Strand ist nicht weit



# Exposé - Grundrisse



links die beschriebene Wohnung