

Norden

# Lichtdurchflutete DHH mit Sonnenterrasse in bevorzugter Lage von Norden

Objektnummer: 26418082



KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 280 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26418082 - 26506 Norden**

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

**Objektnummer: 26418082 - 26506 Norden**

## Auf einen Blick

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Objektnummer  | 26418082        |
| Wohnfläche    | ca. 87 m²       |
| Dachform      | Krüppelwalmdach |
| Bezugsfrei ab | 01.09.2026      |
| Zimmer        | 4               |
| Schlafzimmer  | 3               |
| Badezimmer    | 1               |
| Baujahr       | 1995            |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz   |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 269.000 EUR                                                                        |
| Haus                          | Doppelhaushälfte                                                                   |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2025                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche                    | ca. 6 m²                                                                           |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Einbauküche                                                 |

**Objektnummer: 26418082 - 26506 Norden**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 167.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.03.2036     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1995           |

Objektnummer: 26418082 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418082 - 26506 Norden

## Die Immobilie



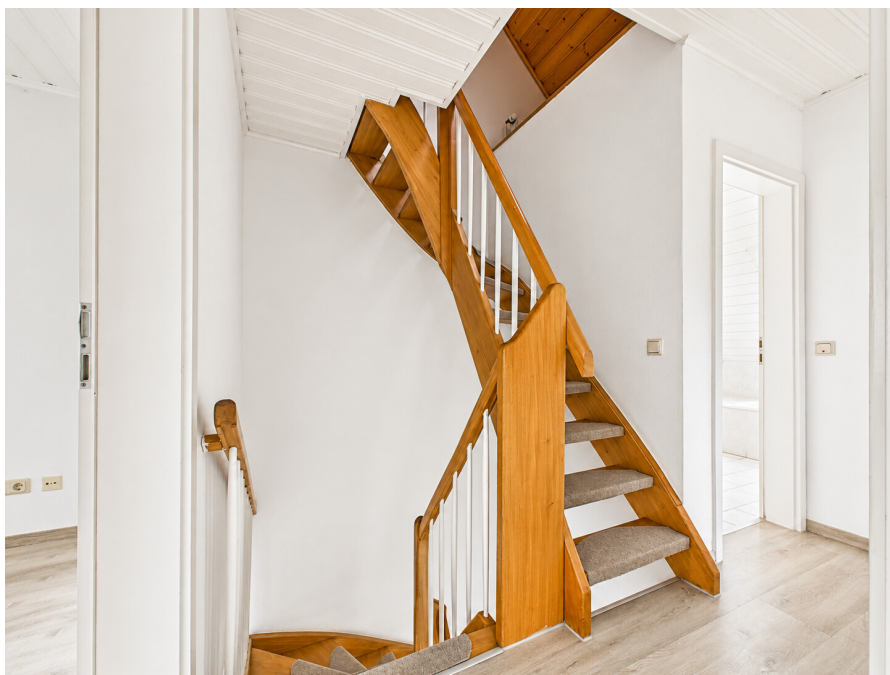
Objektnummer: 26418082 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418082 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418082 - 26506 Norden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26418082 - 26506 Norden**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26418082 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418082 - 26506 Norden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26418082 - 26506 Norden**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1995 bietet auf ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumangebot und befindet sich auf einem pflegeleicht angelegten Grundstück von rund 280 m<sup>2</sup>. Die zentrale und zugleich angenehm ruhige Lage verbindet kurze Wege mit einem entspannten Wohnumfeld und macht die Immobilie insbesondere für Paare und kleine Familien interessant.

Im Erdgeschoss bildet der Wohnbereich den Mittelpunkt des Hauses und bietet einen direkten Zugang zur sonnigen Terrasse sowie zum vollständig eingezäunten Garten. Hier entsteht ein geschützter Außenbereich, der ausreichend Platz für gemütliche Sitzgelegenheiten, gesellige Stunden oder entspannte Sommertage bietet. Die pflegeleichte Gestaltung des Grundstücks sorgt dabei für einen überschaubaren Aufwand im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch die Küche, ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro nutzen lassen. Darüber hinaus steht hier das Badezimmer zur Verfügung. Die Aufteilung ermöglicht somit auch auf vergleichsweise kompakter Wohnfläche ein komfortables Platzangebot für unterschiedliche Lebenssituationen.

Zusätzlichen Raum bietet das ausgebautе Dachgeschoss, das bequem über eine feste Treppe erreichbar ist. Die dort vorhandene Fläche steht als praktische Nutzfläche zur Verfügung und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobbybereich, Arbeitsbereich oder zusätzlicher Stauraum.

Auch technisch wurde bereits in die Immobilie investiert: Die Zentralheizung wurde im Jahr 2025 erneuert und stellt damit eine der jüngsten Modernisierungsmaßnahmen des Hauses dar.

Die Kombination aus drei Schlafzimmern, sonniger Terrasse, eingezäuntem Garten macht die Doppelhaushälfte zu einem attraktiven Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Gleichzeitig profitieren die zukünftigen Bewohner von einer zentralen und dennoch ruhigen Wohnlage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieser Doppelhaushälfte. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 26418082 - 26506 Norden**

## **Ausstattung und Details**

- zentrale & ruhige Lage
- gepflegter Zustand
- Sonnenterrasse
- ausgebautes Dachgeschoss
- 3 Schlafzimmer
- Gäste-WC
- Parkplatz
- Außenjalousien
- eingezäunter Garten
- zwei Abstellräume

**Objektnummer: 26418082 - 26506 Norden**

## **Alles zum Standort**

Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich in der Stadt Norden, unweit der Küste. Die historische Stadt hat alles zu bieten, was Sie für das tägliche Leben benötigen. Im Umkreis finden Sie neben Einkaufsmöglichkeiten auch einladende Restaurants und Cafés im Bereich der Innenstadt.

Die Siedlungsrandlage stellt eine ideale Anbindung an die Bundesstraße 72 her, welche direkt zum wunderschönen Norddeich führt. Für die nahtlose medizinische Versorgung stehen Ihnen Fachärzte, Apotheken und das ansässige Krankenhaus zur Verfügung. Die Stadt Norden verfügt ebenfalls über einen eigenen Bahnhof, wodurch eine Anbindung an den Schienenverkehr gegeben ist. Das gut ausgebaute Straßennetz stellt zudem eine zentrale Anbindung für verschiedenste Autofahrten dar.

Die Nähe zur Küste bietet besondere Anreize für eine ausgewogene Freizeitgestaltung. Für einen Ausflug auf die ostfriesischen Inseln Juist oder Norderney können Sie den in Norddeich vorhandenen Fähranleger nutzen. Die besondere Natur im Bereich der Küstenlandschaft ist weit über die Ortsgrenzen bekannt und wird von vielen als Sehnsuchtsort betrachtet.

Sämtliche Bildungseinrichtungen sind in Norden vorhanden, weshalb der gesamte Bildungsweg ohne große Entfernungen bewältigt werden kann.

Nutzen Sie diese besondere Möglichkeit und nennen Sie diese atemberaubende Urlaubsregion Ihr neues Zuhause.

**Objektnummer: 26418082 - 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: 26418082 - 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)**