

Norden

# Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in zentraler Lage von Norden

Objektnummer: 26418029



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

**KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26418029 - 26506 Norden**

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

**Objektnummer: 26418029 - 26506 Norden**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26418029</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>219.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 88 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 11 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1984</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26418029 - 26506 Norden**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Etagenheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>181.30 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>11.06.2026</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1980</b>

Objektnummer: 26418029 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418029 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418029 - 26506 Norden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418029 - 26506 Norden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26418029 - 26506 Norden**

## **Ein erster Eindruck**

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1984 und überzeugt durch ihren sehr gepflegten Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung sowie qualitative Wohnverhältnisse. Mit drei Zimmern auf ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Wohnung Singles, Paaren und kleinen Familien eine ideale Möglichkeit sich wohlfühlen. Dank der zentralen Lage profitieren Sie von kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Wohnung verfügt über einen einladenden Flur, über den alle Räume bequem erreichbar sind. Das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und bildet den Lebensmittelpunkt der Wohnung. Der Balkon wurde durch eine große Fensterfront geschlossen, sodass der geschützte Raum fast ganzjährig genutzt werden kann.

Die Küche ist funktional geschnitten und mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Das Schlafzimmer bietet genügend Platz um sich zurückzuziehen und zu entspannen.

2008 wurden die Bäder renoviert, welche sich auf ein Badezimmer mit komfortabler ebenerdiger Dusche und einem separaten WC aufteilen. Die Aufteilung der Bäder bietet im Alltag und bei Besuch einen praktischen Vorteil.

Neben einem praktischen Abstellraum steht Ihnen ebenfalls ein weiteres Zimmer zur Verfügung, welches ideal als Büro oder Schlafzimmer genutzt werden kann.

Abgerundet wird die Wohnung durch einen zusätzlichen Kellerraum sowie eine Garage mit elektrischem Tor, die bequemes und sicheres Parken ermöglicht.

Teile des Mobiliars können bei Interesse übernommen werden.

Insgesamt eignet sich diese Wohnung ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die Wert auf Komfort und eine gepflegte Immobilie in zentraler Lage legen.

**Objektnummer: 26418029 - 26506 Norden**

## **Ausstattung und Details**

- Eigentumswohnung
- Sehr gepflegter Zustand
- Zentrale Lage
- Kellerraum
- Garage mit elektischem Tor
- Geschlossener Balkon
- Moderne Einbauküche
- Teilweise Mobiliar
- Ebenerdige Dusche
- Separates WC
- Innentüren 2011
- Bäder 2008
- Balkonverglasung 2017
- Gasterme 2017
- Bodenbeläge Schlafzimmer 2018

**Objektnummer: 26418029 - 26506 Norden**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in bevorzugter Lage im Herzen von Norden. Die charmante Innenstadt mit ihren vielfältigen Geschäften, gemütlichen Cafés und Restaurants ist nur wenige Gehminuten entfernt. Auch der Bahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind. Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier eine angenehme Ruhe – ideal für alle, die das städtische Leben und Entspannung gleichermaßen schätzen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Apotheken sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zur Nordsee: Nur wenige Kilometer trennen Sie vom Meer. Ob ausgedehnte Spaziergänge am Deich, erholsame Stunden am Strand oder frische Meeresluft – hier erleben Sie echtes Küstenflair direkt vor der Haustür. Der beliebte Küstenort Norddeich mit Hafen, Strand und Fähranbindung zu den Inseln Norderney und Juist ist schnell erreichbar und erweitert die Freizeitmöglichkeiten erheblich.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind auch umliegende Städte und Regionen bequem zu erreichen. Insgesamt eignet sich die Lage ideal für alle, die urbanes Wohnen mit kurzen Wegen, einer hervorragenden Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Nordsee verbinden möchten.

**Objektnummer: 26418029 - 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: 26418029 - 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)**