Norden

# Unwiderstehliche Einziehungskraft - Neuwertiger Bungalow - DHH in ruhiger Lage

*Objektnummer: 26418101*



KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 241 m²

Objektnummer: 26418101 - 26506 Norden


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

Objektnummer: 26418101 - 26506 Norden

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26418101 |
| Wohnfläche | ca. 80 m² |
| Dachform | Walmdach |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2025 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 340.000 EUR |
| Haustyp | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche |

Objektnummer: 26418101 - 26506 Norden

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis | 30.07.2035 |
| Befeuerung | Elektro |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 19 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A+ |
| Baujahr laut Energieausweis | 2025 |

Objektnummer: 26418101 - 26506 Norden

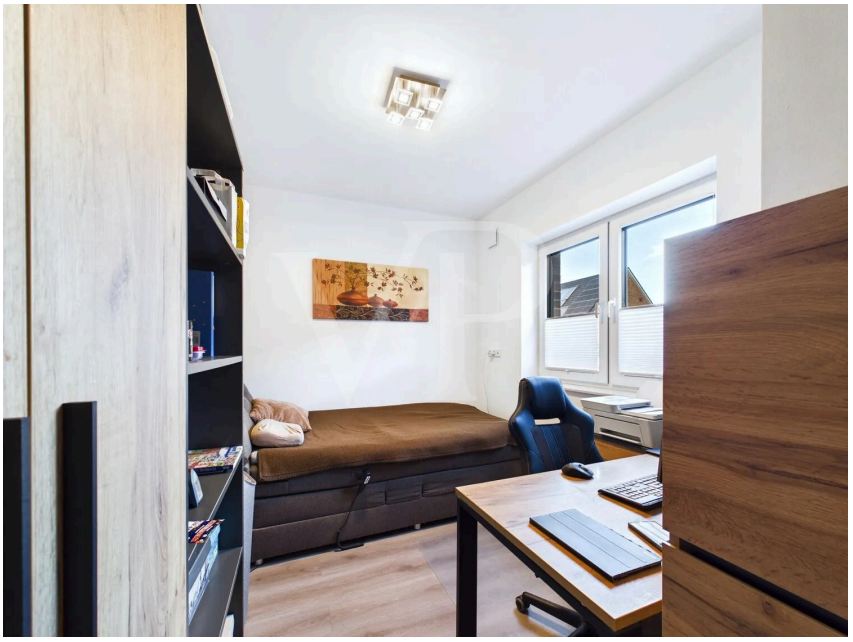
# Die Immobilie





Objektnummer: 26418101 - 26506 Norden

# Die Immobilie





Objektnummer: 26418101 - 26506 Norden

# Die Immobilie





Objektnummer: 26418101 - 26506 Norden

# Die Immobilie



Objektnummer: 26418101 - 26506 Norden

# Ein erster Eindruck

Rotes Klinkermauerwerk, klare Linien und eine durchdachte Architektur verleihen diesem Haus schon beim Ankommen eine entspannte Souveränität. Die Pflasterung der Einfahrt fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein, während der komplett eingefasste Garten einen zurückhaltenden Rahmen schafft. Die Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2025 mit ihren rund 80 m² Wohnfläche präsentiert sich neuwertig und auf den Punkt gebracht, alles ist auf modernes, komfortables und energieeffizientes Wohnen ausgerichtet.

Einladend öffnet sich die Diele, von der aus alle Räume direkt erreichbar sind. Der Vinylboden wirkt angenehm warm, in den Zimmern sorgt die individuell regelbare Fußbodenheizung für Behaglichkeit. Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohnbereich mit großen, bodentiefen Fenstern und einem fließenden Übergang zur Terrasse. Hier fällt viel Tageslicht ein, das die weichen Töne der Einrichtung und die dezente Farbgebung noch unterstreicht. Die Terrasse ist von einer modernen Sichtschutzwand eingefasst und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Die Küche von Nobilia überzeugt mit hochwertigen, grifflosen Fronten, viel Stauraum und einer klaren Aufteilung. Moderne Geräte und ein großzügiger Kühlschrank fügen sich nahtlos ein, die Arbeitsflächen bieten viel Platz für kreatives Kochen. Das Bad ist großzügig geschnitten, mit einer bodengleichen, extra breiten Dusche und eleganten, großformatigen Fliesen, die das Licht reflektieren und dem Raum eine zeitlose Klarheit verleihen. Die Fenster sind dreifach verglast, elektrische Jalousien sorgen für Komfort und Privatsphäre.

Im privaten Rückzugsbereich liegen zwei Schlafzimmer, beide mit freundlichem Lichteinfall und breiten Türen. Das zweite Zimmer eignet sich als Büro oder Gästezimmer, bietet Platz für ein Bett und einen Schreibtisch und wirkt durch die helle Gestaltung und das Fenster besonders einladend. Der Hauswirtschaftsraum ist praktisch ausgestattet, bietet eine erhöhte Stellfläche für Waschmaschine und Trockner und Platz für Alltägliches. Ein Dachboden mit Fenster stellt zusätzliche Ausbaureserve zur Verfügung.

Das Haus ist zukunftsfähig geplant: Photovoltaikanlage mit Speicher, Wallbox für das E-Auto, Glasfaseranschluss und SAT-Schüssel bieten Technik auf neuestem Stand. Die Luft-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher sorgt für ein angenehmes Raumklima. Ein Geräteschuppen, ein PKW-Stellplatz und die Genehmigung für einen weiteren Stellplatz runden das Angebot ab.

Hier lebt man mit Leichtigkeit und Komfort, in einem Haus, das modernen Anspruch mit wohnlicher Atmosphäre verbindet.

Objektnummer: 26418101 - 26506 Norden

# Ausstattung und Details

Dachboden mit Dachfenster Ausbaureserve
Vinylbodenbelag
Wände verputzt
3-fach Kunststoff-Fenster
Elektr. Jalousien
Fußbodenheizung regelbar i. jedem Raum durch Thermostat
Luft-Wärme-Pumpe mit Speicher
Extra breite Zimmertüren
Hochwertige Einbauküche von Nobilia
Bodengleiche Dusche extra breit
Deckenspots
Plissés
Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
HWR mit Erhöhung für Waschmaschine u. Trockner
Geräteschuppen
Photovoltaik Anlage 5,58 kwp
Speicher 8,64 kwp
Wallbox
Glasfaser
SAT Schüssel
Komplett eingezäunt
PKW-Stellplatz
Genehmigung für 2. PKW-Stellplatz
Gewährleistung bis 2030

Objektnummer: 26418101 - 26506 Norden

# Alles zum Standort

Norden präsentiert sich als ruhiger, verlässlicher Wohnstandort mit gewachsener Infrastruktur und einem angenehm überschaubaren Stadtbild. Die Stadt verbindet eine solide regionale Anbindung mit einer guten Versorgung im Alltag und schafft damit ein Umfeld, das auf kurze Wege, Verlässlichkeit und ein komfortables Lebensgefühl ausgerichtet ist. Gerade für Menschen, die Wert auf Beständigkeit, gute Erreichbarkeit und eine angenehme Wohnatmosphäre legen, bietet Norden ein stimmiges Gesamtbild.

Im Stadtteil selbst zeigt sich ein harmonisches Umfeld mit gepflegtem Charakter und einem spürbar entspannten Rhythmus. Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und durch Wege, die angenehm kurz bleiben. So entsteht ein Wohnumfeld, das Ruhe und praktische Erreichbarkeit auf elegante Weise verbindet.

Den historischen Marktplatz von Norden, sowie die Fußgängerzone erreichen Sie fußläufig in ca. 20 Minuten.
Besonders angenehm ist auch die Nähe zu Einrichtungen, die den Alltag komfortabel gestalten. Für die medizinische Versorgung steht die Möwen Apotheke in rund 13 Minuten zu Fuß zur Verfügung. Ergänzend sorgen die nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten mit Lidl, Combi und ALDI, jeweils in etwa 13 Minuten zu Fuß erreichbar, für eine bequeme Versorgung. Auch die gastronomische Auswahl in der näheren Umgebung unterstreicht die angenehme Lebensqualität vor Ort. Für Mobilität im Alltag ist ebenfalls gesorgt: Die nächste Bushaltestelle in etwa 1 Minute, Hirseweg in rund 5 Minuten und GS Linteler Schule in etwa 6 Minuten zu Fuß bieten komfortable Anbindungen; zudem sind der Bahnhof Norddeich und Norden in wenigen Minuten erreichbar. Im Bereich Bildung ergänzen mehrere Einrichtungen das Umfeld, darunter Kindergarten und Linteler Schule Norden in etwa 6 bis 7 Minuten sowie weitere Schulen und Bildungsangebote in gut erreichbarer Distanz. Für Erholung und Bewegung stehen Frisia Bad, Grünflächen und weitere Freizeitangebote in kurzer Entfernung bereit und runden das Bild eines angenehm ausgewogenen Wohnstandorts ab.

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: 26418101 - 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: 26418101 - 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