

## EXPOSÉ

Zentral gelegene Zwei-Zimmer-Wohnung mit  
Fahrstuhl und Balkon in Norden!

**Norden**  
Die schönste Seite  
Ostfrieslands



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 26506 Norden  
Baujahr: 1975  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 37 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3  
Aufzug: Personenaufzug  
Balkon: ja  
Anzahl Stellplätze: 1

**Kaufpreis**  
**€ 129.900,-**

**Immobilien Kayser**

Westlinteler Weg 71 ° 26506 Norden ° Tel.: 04931 / 6791  
service@kayser-norddeich.de ° www.kayser-norddeich.de

- > Etagenwohnung
- > Norden
- > 2 Zimmer

- > 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7986



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	26506 Norden
Baujahr	1975
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	37 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	129.900,- €
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	176,70 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-08-30
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	2005
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	VHS
Provision für Käufer	zugl. 2,975% Maklercourtage (inkl. MwSt.)

## Objektbeschreibung:

Zentral gelegene 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon in Norden!

Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1975 und überzeugt insbesondere durch ihre äußerst zentrale Lage in Norden. Mit einer Wohnfläche von ca. 37 m<sup>2</sup> bietet sie eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger, Singles oder Paare, die eine kompakte Wohnung in guter Innenstadtlage suchen.

Die derzeit leerstehende Wohnung ermöglicht dem neuen Eigentümer eine sofortige Nutzung oder eine zeitnahe Neuvermietung. Vom

Eingangsfur aus gelangen Sie direkt in das großzügig geschnittene und helle Wohnzimmer, das durch seine freundliche Atmosphäre überzeugt. In einer praktischen Nische ist die Einbauküche integriert und bietet kurze Wege im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist der überdachte Balkon mit zu öffnenden Fenstern, der sich nahezu ganzjährig nutzen lässt und zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden, etwas in die Jahre gekommenen Zustand, sodass Modernisierungspotenzial vorhanden ist.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum im Außenbereich, einen eigenen PKW-Abstellplatz sowie einen gemeinschaftlich nutzbaren Fahrradabstellraum.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine gemeinschaftliche Gastherme. Ein aktueller Energieverbrauchsausweis wurde bereits erstellt und liegt zur Einsicht vor.

## Objektdaten im Überblick:

- 2-Zimmer-Eigentumswohnung, ca. 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses
  - Baujahr 1975
  - Helles Wohnzimmer mit integrierter - Küchennische und Einbauküche
  - Überdachter Balkon mit zu öffnenden Fenstern
  - Badezimmer mit Dusche
  - Eigener Kellerraum, PKW-Abstellplatz und gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
  - Gemeinschaftliche Gasheizung
  - Aktueller Energieverbrauchsausweis vorhanden
  - Wohnung ist leerstehend und sofort verfügbar
- Kaufpreis: 129.900 EUR

## Ausstattung:

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich diese zentral gelegene Eigentumswohnung in Norden. Ob als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung - hier profitieren Sie von einer attraktiven Lage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Näheres auf Anfrage! Wir weisen daraufhin, dass wir zur Erstellung dieses Angebots u.U. KI verwendet haben.

## Lagebeschreibung:

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer äußerst zentralen und angenehm zu bewohnendem Lage der Stadt Norden. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung und tragen zu einer hohen Wohnqualität bei.

Auch die charmante Norder Innenstadt mit ihrem historischen Flair und vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten ist fußläufig erreichbar. Die gute

- > Etagenwohnung
- > Norden
- > 2 Zimmer

- > 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7986



Verkehrsanbindung ermöglicht zudem kurze Wege in die umliegenden Ortsteile sowie in Richtung Norddeich mit seinem beliebten Strand, dem Fährhafen und den touristischen Attraktionen.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und der Nähe zur Nordseeküste macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv. Dank der hervorragenden Erreichbarkeit und der zentralen Lage bietet die Wohnung beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung und eine gute Vermietbarkeit.

## Sonstiges:

Die Stadt Norden ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des gleichnamigen Landkreises Aurich und blickt auf über 750 Jahre Stadtgeschichte zurück. Als eine der ältesten Städte Ostfrieslands verbindet Norden auf besondere Weise historisches Flair mit moderner Infrastruktur.

Das Herz der Stadt bildet der weitläufige Marktplatz mit der imposanten Ludgeri-Kirche, einem der bedeutendsten historischen Bauwerke der Region. Von hier aus erstreckt sich die Fußgängerzone mit ihren zahlreichen inhabergeführten Geschäften, Cafés und Restaurants - ein lebendiger Treffpunkt für Einheimische und Besucher gleichermaßen. Ergänzt wird das kulturelle Angebot durch Einrichtungen wie das Ostfriesische Teemuseum, das die regionale Teekultur eindrucksvoll erlebbar macht.

Norden verfügt über eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur: Mehrere Supermärkte, Fachgeschäfte, Ärztehäuser, Apotheken sowie sämtliche Schulformen und Kindergärten sind im Stadtgebiet vorhanden. Auch ein eigener Bahnanschluss sorgt für eine sehr gute Erreichbarkeit. Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal ist die direkte Verbindung zum Küstenort Norddeich, der als "Tor zu den Inseln" gilt. Von hier aus bestehen regelmäßige Fährverbindungen nach Norderney und Juist. Gleichzeitig bietet Norddeich mit Strand, Hafen, Kurangeboten und maritimer Promenade einen hohen Freizeit- und Erholungswert - und das nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt.

Durch diese Kombination aus historischer Substanz, moderner Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur Nordsee zählt Norden zu den gefragtesten Wohnstandorten in Ostfriesland - sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter.

## Objektbilder:



7986 Wohnzimmer Bild I



7986 Wohnzimmer Bild II



7986 Schlafzimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Norden
- > 2 Zimmer

- > 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7986



7986 Kueche Bild I



7986 Bad Bild II



7986 Kueche Bild II



7986 Verglaster Balkon Bild I



7986 Bad Bild I



7986 Verglaster Balkon Bild II

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Norden
- > 2 Zimmer

- > 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7986



7986 Verglaster Balkon Bild III



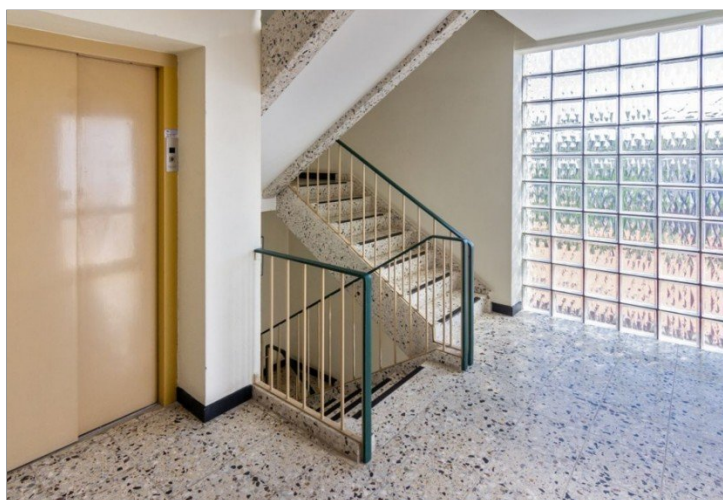
7986 Abstellraum Kellerraum



7986 Wohnungsflur



7986 Gem. Fahrradraum



7986 Hausflur



7986 Straßenansicht I

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Norden
- > 2 Zimmer

- > 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 7986



7986 Straßenansicht II

