

Dornum / Neßmersiel – Dornum

Barrierefreie Erdgeschosswohnung mit einmaliger Aussicht in Nessmersiel!

Objektnummer: 243610071



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 243610071 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

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

Objektnummer: 243610071 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

Auf einen Blick

Objektnummer	243610071
Wohnfläche	ca. 97 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1984

Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 243610071 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	20.03.2034
Befuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	187.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 243610071 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

Die Immobilie



Objektnummer: 243610071 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

Die Immobilie



Objektnummer: 243610071 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

Die Immobilie



Objektnummer: 243610071 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

Die Immobilie



Objektnummer: 243610071 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

Die Immobilie



Objektnummer: 243610071 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

Ein erster Eindruck

In ruhiger Lage unweit der Nordsee befindet sich diese großzügige, barrierefreie Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 97 m². Die 1985 erbaute Immobilie bietet Platz für eine Familie oder Paare, die Komfort und Funktionalität zu schätzen wissen. Der Zugang zum Hauseingang sowie zur Wohnungstür wurde barrierefrei und seniorengerecht gestaltet, wodurch ein stufenloser Zugang gewährleistet ist, der Menschen jeden Alters uneingeschränkten Komfort bietet. Die Wohnungstür führt direkt ins Herzstück der Erdgeschosswohnung: die große Wohnküche. Diese ist perfekt aufgeteilt in einen gemütlichen Wohnbereich und eine Küche mit moderner Einbauküche. Die Einbauküche mit Esstheke ist mit moderner LED-Beleuchtung ausgestattet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Im Wohnzimmer schafft die großzügige Deckenbeleuchtung mit LED-Spots eine behagliche Atmosphäre. Die lichtdurchflutete Gestaltung und die weitläufigen Fenster verleihen dem Raum ein helles und einladendes Ambiente sowie eine unvergleichliche Aussicht über die umliegenden Felder. Über den Wohnbereich erreichen Sie den gepflegten Garten in Westausrichtung, der entspannte Aufenthalte auf der Sonnenterrasse ermöglicht. Eine große Markise sowie zwei Senkrechtmarkisen, die per Fernbedienung bedient werden können, spenden im Sommer viel Schatten, so dass auch bei hohen Temperaturen der Blick über die Felder genossen werden kann. Außerdem lassen sich die spektakulären Sonnenuntergänge wunderbar von hier beobachten. Zurück in der Wohnung grenzt an die Küche das gemütliche Esszimmer, welches die barrierefreie Ausstattung der Wohnung fortsetzt. Die maßgefertigte Esszimmergarnitur beinhaltet sowohl einen Tiefkühler und Kühlschrank als auch einen Esstisch sowie eingelassene, obenliegende Steckdosen. Ebenfalls von der Wohnküche aus ist über einen kleinen Flur ein Büro zu erreichen. Dieses kann aufgrund des hier befindlichen Glasfaserkabels ideal als Arbeitszimmer für das Homeoffice genutzt werden. Alternativ besteht auch die Möglichkeit ein zweites Schlafzimmer zu errichten, da ausreichend Platz für ein Doppelbett mit Nachtkonsolen sowie einen Kleiderschrank vorhanden ist. Gleich daneben befindet sich das Bad. Es ist ebenfalls barrierefrei gestaltet und verfügt über eine großzügige, rollstuhlgerechte Dusche aus dem Jahr 2011 und einen erhöhten WC-Sitz aus dem gleichen Jahr. Die Dusche ist zudem mit einer freistehenden Echtglas-Seitenwand in Sondergröße ausgestattet. Die hochwertigen Badmöbel wurden 2012 nach Maß angefertigt und ein Einbaubecken wurde 2020 installiert. Über den kleinen Flur kommt man schließlich in das Hauptschlafzimmer. Ausgestattet mit einem Doppelbett, passenden Nachtkonsolen und zwei Kleiderschränken lässt es sich hier gut zur Ruhe kommen. Auch aus diesem Zimmer hat man einen herrlichen Weitblick über die Felder. Ein Gartenhaus bietet viel Platz zum Verstauen sämtlicher Gartenutensilien. Der Grundwasserbrunnen mit einem

Fassungsvermögen von ca. 9 m³ ermöglicht eine optimale Gartenbewässerung. Ein Sektionaltor aus dem Jahr 2013 bietet zudem einen bequemen Zugang zur Garage. Abgerundet wird das Angebot durch eine moderne MobileKey-Schließanlage aus dem Jahr 2022, die den Komfort und die Sicherheit der Bewohner erhöht. Alle Fenster sowie die Terrassentür sind mit Insektenschutzgittern versehen. Die Rollläden sind größtenteils elektrisch und verfügen teilweise über eine Zeitschaltuhr für ein komfortables und energieeffizientes Wohnen. Die Immobilie bietet eine vielseitige Ausstattung, die den Bedürfnissen von Familien und Paaren gerecht wird. Die barrierefreie Gestaltung, die moderne Ausstattung und die großzügige Wohnküche mit einmaliger Aussicht sind nur einige der vielen Vorzüge dieser Wohnung. Der Blick über die Felder und die Nähe zur Nordsee machen das Wohnen hier zu einem besonderen Erlebnis.

Objektnummer: 243610071 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

Ausstattung und Details

- Mauerwerk KS Stein, vorgesetzter Klinker, Wandstärke ca. 45 cm
- stufenloser Zugang zum Hauseingang und zur Wohnungstür
- Brennwertheizung Bosch aus 2023 (steuerbar über die Bosch EasyControl App)
- MobileKey Schließanlage aus 2022
- Glasfaseranschluss aus 2022
- Einbaubecken im Bad mit Waschtischmischer aus 2020
- 2x Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung 36mm u. E-Motor aus 2018
- 1x Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung 36mm aus 2018
- alle Fenster und die Terrassentür mit Fliegenschutzgitter aus 2018
- isolierte Rolllädenkästen aus 2018
- 4x elektr. Rollläden mit Zeitschaltautomatik, 2x manuell
- Terrassenmarkise mit seitlichen Führungsschienen, Motorantrieb u. Sender aus 2018
- 2 Senkrechtmarkisen mit Motor und Sender aus 2018
- Rollrasen aus 2018
- Travertin Noce Terrassenplatten aus 2016
- Gabione Sonderanfertigung aus 2016
- massives Blockhaus mit Doppeltür aus 2014
- Sektionaltor weiß mit Torantrieb aus 2013
- LED - Deckenbeleuchtung Wohnzimmer in €-Zeichen aus 2012
- Badezimmermöbel nach Maß aus 2012
- barrierefreies Badezimmer mit erhöhtem WC-Sitz aus 2011
- großzügige rollstuhlgerechte Dusche aus 2011
- Dusche Seitenwand alleinstehend Echtglas - Sondermaß aus 2011
- Grundwasserbrunnen (ca. 9 m³) zur Gartenbewässerung
- Außensteckdosensäulen mit Funkschalter
- Einbauküche mit Esstresen - Baldachin mit LED Beleuchtung
- Esszimmermöbel nach Maßanfertigung mit TK und Kühlschrank sowie obenliegenden, eingelassenen Steckdosen

Objektnummer: 243610071 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

Alles zum Standort

Der Sielort Neßmersiel liegt im schönen Ostfriesland und gehört als Ortsteil von Dornum dem Landkreis Aurich an. Die weiten Landschaften und die unmittelbare Nähe zur Nordseeküste versprechen Ihnen idyllische Aufenthalte im ruhigen Ostfriesland, welches Sie hervorragend bei Fahrradtouren entlang der Deiche erkunden können. Die Ostfriesischen Inseln versprechen malerische Ausflüge und sind leicht über die nahegelegenen Häfen erreichbar. Der Fähranleger in Neßmersiel ist nur ca. 2 km entfernt und ermöglicht damit eine besonders schnelle Überfahrt auf die Insel Baltrum. Weitere Inselfähren in Norddeich und Dornumersiel ermöglichen Ihnen Ausflüge auf die Inseln Juist, Norderney und Langeoog. Am Festland Neßmersiels ist der große Badespaß durch den Sandstrand für Jedermann gesichert. Zusätzlich sind in wenigen Minuten einige Bäckereien und ein Supermarkt für Ihren täglichen Bedarf zu Fuß erreichbar. Ein großes Freizeitangebot, Ärzte sowie Apotheken sind in den nächstgelegenen Orten Dornum und Hage zu finden. Norden und Aurich sind die nächstgelegenen größeren Städte und bieten Ihnen zusätzlich ein großes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Unterhaltungsangeboten. Außerdem ermöglicht Ihnen der Bahnhof Nordens eine einfache und optimale Anbindung an das Verkehrsnetz, das zusätzlich durch die Autobahn in Emden bereichert wird.

Objektnummer: 243610071 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 187.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 243610071 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com