

Dornum / Neßmersiel

# Lichtdurchflutetes Zuhause mit Garten direkt an der Nordseeküste

Objektnummer: 25361081



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 525 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

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

Objektnummer: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25361081
Wohnfläche	ca. 110 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1993

Kaufpreis	349.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	149.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.11.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Immobilie wurde 1993 erbaut und 2005 durch einen gelungenen Anbau erweitert. Auf rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet sie Gemütlichkeit, Funktionalität und Großzügigkeit – ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die das Leben an der Nordsee in ruhiger Lage genießen möchten. Eine Nutzung als Ferienhaus ist ebenfalls möglich.

Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 1.049 m<sup>2</sup> großen Gesamtgrundstück, wovon etwa die Hälfte (rund 525 m<sup>2</sup>) zu dieser Wohneinheit gehört. Der private Gartenanteil mit Terrasse bietet viel Platz zum Entspannen, Grillen oder Spielen im Freien und unterstreicht den Charakter dieses besonderen Zuhauses.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Garten. Große Fenster schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre und einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Die Küche bietet ausreichend Platz für moderne Einbaumöglichkeiten sowie einen gemütlichen Essbereich. Ein Duschbad sowie eine praktische Diele vervollständigen das Erdgeschoss.

Das Obergeschoss verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal als Eltern- und Kinderzimmer oder als Gästezimmer eignen. Auf dieser Ebene befindet sich zudem noch ein Duschbad. Im Dachgeschoss steht Ihnen ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Büro, Gäste- oder Hobbyraum nutzen lässt – perfekt für Homeoffice oder individuelle Wohnideen.

Die Ausstattung entspricht einem gepflegten Standard und umfasst eine Zentralheizung, zeitgemäße Fenster und pflegeleichte Bodenbeläge. Der großzügige Gartenanteil bietet ausreichend Platz für Freizeit, Erholung und Privatsphäre, während die Terrasse zu sonnigen Stunden im Freien einlädt. Ein Gerätehaus und Abstellmöglichkeiten bieten zusätzlichen Stauraum.

Ein Zuhause in ruhiger Lage – gut geschnitten, gepflegt und vielseitig nutzbar. Ob als dauerhaftes Domizil oder als persönlicher Rückzugsort an der Nordsee – diese Immobilie bietet Raum für individuelle Wohnideen und Erholung gleichermaßen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieses besonderen Objekts. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Objektnummer: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage im beliebten Küstenort Neßmersiel, einem Ortsteil der Gemeinde Dornum im Landkreis Aurich in Niedersachsen. Neßmersiel liegt etwa fünf Kilometer nordwestlich von Dornum, unmittelbar an der Nordsee und direkt hinter dem Deich.

Der charmante Sielort ist bekannt für seine idyllische Atmosphäre, die frische Seeluft und die unmittelbare Nähe zum UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer. Besonders attraktiv ist der Fähranleger, von dem aus Sie bequem die malerische Insel Baltrum erreichen können. Zudem verfügt Neßmersiel über einen eigenen Sandstrand, der an sonnigen Tagen zu Badefreuden für Groß und Klein einlädt.

Auch weitere Sielorte entlang der ostfriesischen Küste erreichen Sie mit dem Auto in wenigen Minuten oder ganz entspannt mit dem Fahrrad über die zahlreichen Radwege entlang der Deichkante.

Größere Städte wie Norden oder Aurich sind in etwa 20 Fahrminuten erreichbar. Beide Orte bieten eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und medizinischer Versorgung, einschließlich Krankenhäusern. Die Stadt Norden verfügt zudem über einen Bahnhof mit Nah- und Fernverkehrsanbindung, der eine optimale Verbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Neßmersiel vereint damit Erholung, Natur und maritimes Lebensgefühl – ideal für alle, die das Leben an der Nordsee genießen möchten, sei es als fester Wohnsitz oder als Zweitwohnsitz.

Objektnummer: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 149.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## 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)