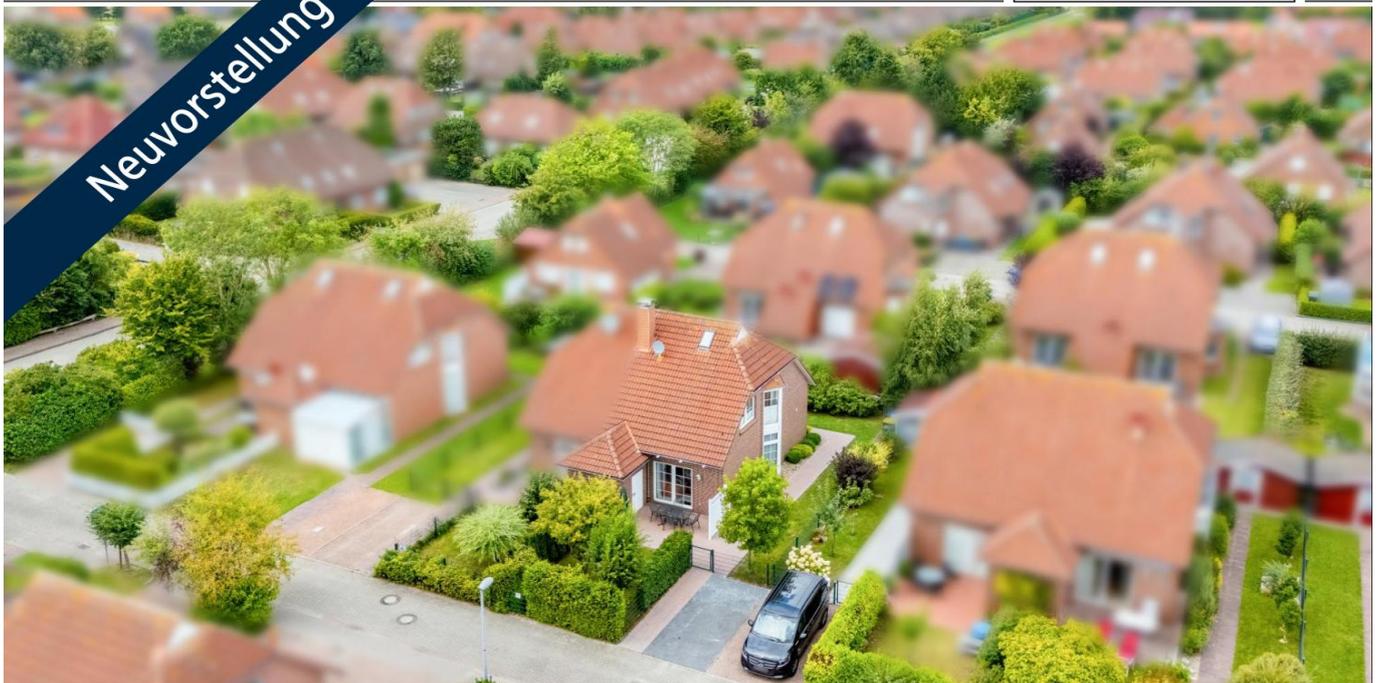


Dornum / Neßmersiel

# Die Nordsee als Nachbar in Neßmersiel - Ruhig gelegene Doppelhaushälfte in Meernähe

Property ID: 25361070

Neuvorstellung



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

PURCHASE PRICE: 253.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 229 m<sup>2</sup>

Property ID: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## At a glance

Property ID	25361070	Purchase Price	253.000 EUR
Living Space	ca. 75 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Hipped roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1996		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	108.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.11.2027	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## The property



Property ID: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## The property



Property ID: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## The property



Property ID: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## The property



Property ID: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## The property



Property ID: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## A first impression

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1996 bietet Ihnen die ideale Möglichkeit, Wohnen und Erholung an der Nordsee miteinander zu verbinden. Ob für den eigenen Gebrauch oder zur Vermietung an Feriengäste, hier wartet ein vielseitig nutzbares Zuhause auf Sie.

Die ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind clever aufgeteilt und sorgen für ein angenehmes Raumgefühl. Schon beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Flur, von dem ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum abgehen. Herzstück des Erdgeschosses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der mit viel Tageslicht überzeugt und direkten Zugang in den Garten bietet.

Die Terrasse liegt in sonniger Südlage und ist durch die geschützte Gartenanlage bestens für entspannte Stunden geeignet. Die offene Küche fügt sich harmonisch an den Essbereich an und macht gemeinsames Kochen und Beisammensein besonders angenehm.

Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei Schlafzimmer zur Verfügung, die unterschiedlich genutzt werden können – ob als Eltern-, Kinder- oder Gästezimmer. Besonders hervorzuheben ist der verglaste Ständerker, der sich ideal als kleine Lese- oder Sitzecke anbietet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein zeitloses Duschbad mit WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss.

Ein zusätzlicher Pluspunkt: Das Dachgeschoss ist bereits vollständig ausgebaut und über eine Treppe zugänglich. Hier befindet sich ein Raum, der derzeit als Schlafzimmer genutzt wird und für mehr Flexibilität sorgt.

Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt und umfasst neben dem Vorgarten einen Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Außerdem gibt es einen separaten Abstellraum, in dem sich Gartenmöbel oder Fahrradzubehör praktisch unterbringen lassen.

Dank der ruhigen Lage und der Nähe zum Meer eignet sich diese Immobilie hervorragend als Erholungsdomizil oder als lukratives Ferienobjekt. Zudem ist die Immobilie real geteilt, was auch dem künftigen Eigentümer diverse Vorteile bietet.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns. Sie erreichen uns telefonisch unter 04931 - 95 75 40 – selbstverständlich auch am Wochenende.

Property ID: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## Details of amenities

- Ruhige Sackgassenlage
- Nordseenähe
- Ausgebautes Dachgeschoss
- PKW-Stellplatz
- Gäste-WC
- Südterrasse
- Uneinsehbarer Garten
- Zeitlose Badezimmer
- Einbauküche
- Vollständig ausgestattet

Property ID: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## All about the location

Der Ferienort Neßmersiel liegt im schönen Ostfriesland in direkter Küstennähe. Für Erledigungen des täglichen Bedarfs ist durch eine Anzahl von verschiedenen Läden gesorgt. Dazu zählen unter anderem einige Bäckereien und ein Supermarkt. Die ärztliche Versorgung wird im nahegelegenen Dornum vollkommen gedeckt.

Besonders attraktiv wird Neßmersiel durch den Fähranleger, von dem Sie die malerische Insel Baltrum erreichen. Darüber hinaus verfügt der Sielort über einen eigenen Sandstrand, der gerade bei schönem Wetter einen absoluten Badespaß für Groß und Klein garantiert.

Auch weitere Sielorte erreichen Sie mit dem Auto in wenigen Minuten oder Sie nutzen den Tag für eine schöne Fahrradtour über einen der vielen Radwege entlang der Deichkante.

Größere Städte wie Norden oder Aurich, in denen Sie auch jeweils ein Krankenhaus finden, erreichen Sie mit dem Auto bequem in ca. 20 Fahrminuten. Alternativ bietet Ihnen die Stadt Norden mit einem eigenen Bahnhof, der für den Nah- und den Fernverkehr ausgelegt ist, eine optimale Anbindung an das Verkehrsnetz.

Property ID: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.11.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 108.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Property ID: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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