

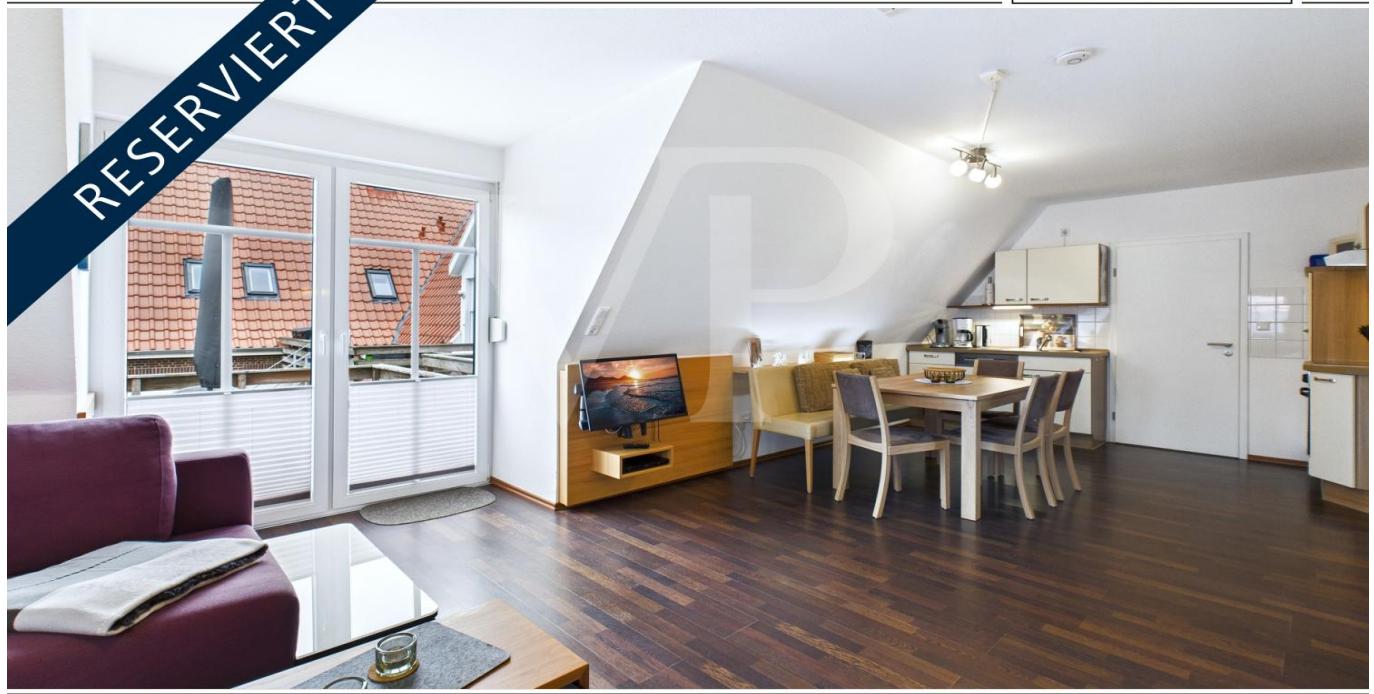
Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

Attractive 3-room apartment with balcony and garden access

Property ID: 25361074

RESERVIERT

VP VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 164.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 63 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

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

Property ID: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

At a glance

Property ID	25361074	Purchase Price	164.500 EUR
Living Space	ca. 63 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Modernisation / Refurbishment	2009
Rooms	3	Condition of property	Renovated
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1957		

Property ID: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	146.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	26.08.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

The property



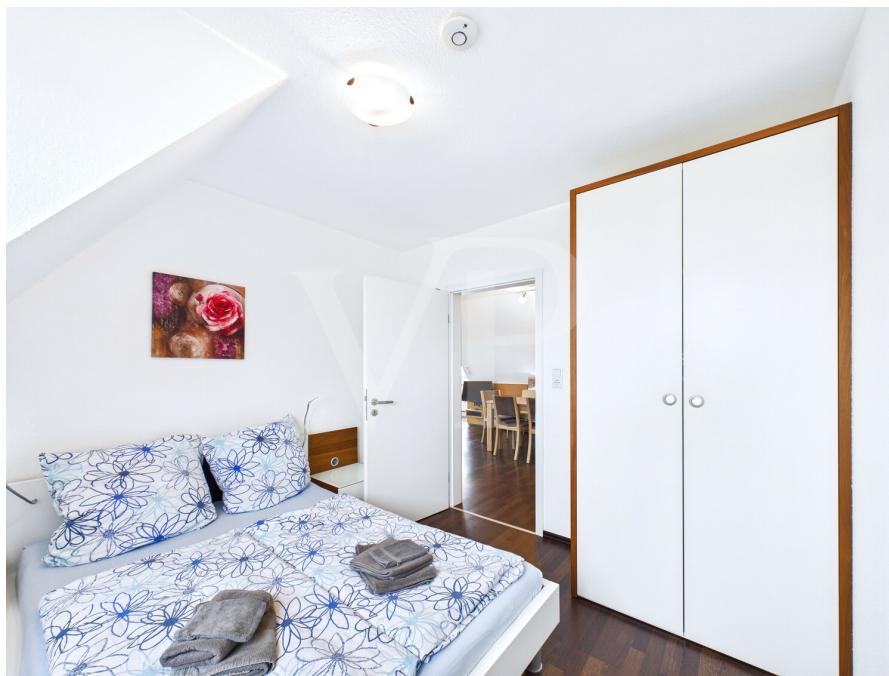
Property ID: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

The property



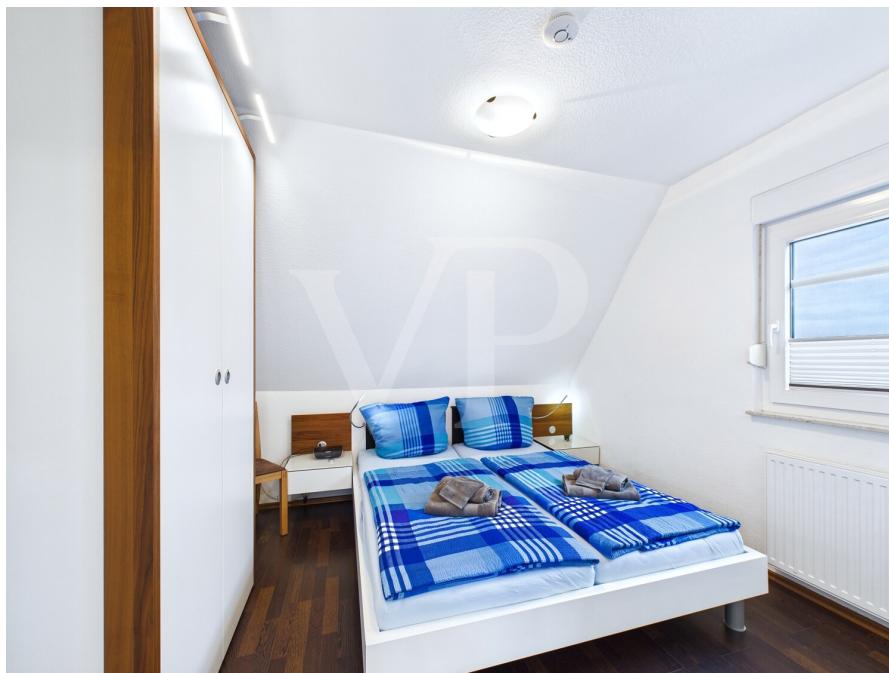
Property ID: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

The property



Property ID: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

The property



Property ID: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

The property



Property ID: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

A first impression

This charming 3-room apartment with approximately 63 m² of living space is located in a well-maintained multi-family building dating from 1957, which underwent extensive renovation in 2009/2010 – a perfect combination of solid period architecture and modern living comfort. The apartment impresses with its clever layout: Two bedrooms offer numerous possibilities – whether a cozy master bedroom, a practical home office, or an inviting guest room. The bright living area with access to the balcony provides ample space for individual furnishing ideas. The balcony extends the living space outdoors and invites you to spend relaxing hours in the open air. A communal garden is also available – ideal for short breaks from everyday life. The modern fitted kitchen (installed in 2012) is fully equipped and was upgraded with a new dishwasher in 2025. Here, cooking becomes a pleasure – whether alone or with others. The bathroom features a modern shower, also renovated in 2009/2010, ensuring a refreshing start to the day. Other highlights include easy-care laminate flooring (installed in 2010), light-colored tiles, and double-glazed PVC windows with exterior blinds and insect screens – ensuring a comfortable indoor climate year-round. A bicycle storage room, additional storage space in the attic, and efficient gas central heating complete this attractive package. This apartment combines modern living comfort, flexible floor plan, and a central location. Come and see for yourself what this exceptional property has to offer!

Property ID: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

Details of amenities

- Kunststoff- Fenster aus 2010 mit Außenjalousien und Fliegengitter
- Wärmemengemesser
- Gemeinschaftsraum für Fahrräder
- Dachboden-Abstellfläche
- offenes Wohnen
- lichtdurchflutet
- durchdachte Aufteilung
- Einbauküche
- inklusive hochwertigem Inventar
- Duschbad
- Balkon
- Stellplatz
- Laminatboden

Property ID: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

All about the location

Die Wohnung befindet sich im Dornumer Ortsteil Westerbur, nur wenige Kilometer von der Nordseeküste entfernt. Die idyllische Lage verbindet ländliche Ruhe mit der Nähe zu den beliebten Küstenorten Dornumersiel und Bensersiel. Hier genießen Sie die frische Nordseeluft, weite Landschaften und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Westerbur ist ein beschaulicher, typisch ostfriesischer Ort mit gewachsenen Strukturen und charmantem Dorfcharakter. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten finden sich im nahegelegenen Dornum (ca. 2 km entfernt). Die Küstenbadeorte mit ihren Stränden, Häfen und Fährverbindungen zu den ostfriesischen Inseln sind ebenfalls schnell erreichbar.

Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Fahrradtouren und Spaziergängen ein – ob entlang der Deiche, durch die Marschlandschaft oder durch historische Orte wie Dornum mit seinem Wasserschloss und der Beningaburg. Auch kulturell und gastronomisch bietet die Region ein vielfältiges Angebot.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind umliegende Städte wie Norden, Aurich oder Esens bequem mit dem Auto erreichbar. So vereint die Lage in Westerbur die Vorteile von Erholung im Grünen mit einer soliden Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Property ID: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 146.30 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com