

Dornum / Neßmersiel

## Light-filled home with garden directly on the North Sea coast

*Property ID: 25361081*



**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 525 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

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

**Property ID: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel**

## At a glance

Property ID	25361081	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 110 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	1993		

Property ID: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	149.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.11.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## The property



Property ID: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## The property



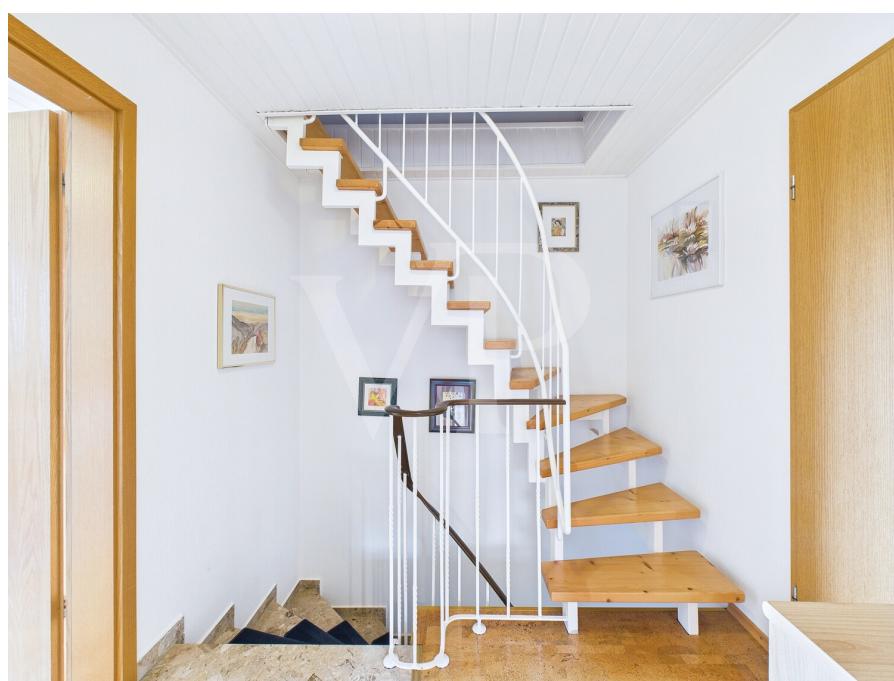
Property ID: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## The property



Property ID: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## The property



Property ID: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## The property



Property ID: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## The property



**Property ID: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel**

## A first impression

This charming property was built in 1993 and extended in 2005 with a successful addition. Offering approximately 110 m<sup>2</sup> of living space, it combines coziness, functionality, and spaciousness – ideal for couples, small families, or anyone who wants to enjoy life on the North Sea coast in a peaceful location. It can also be used as a holiday home. The property sits on a plot of approximately 1,049 m<sup>2</sup>, of which about half (around 525 m<sup>2</sup>) belongs to this unit. The private garden with a terrace offers plenty of space for relaxing, barbecuing, or playing outdoors and underscores the character of this special home. On the ground floor, you will find a light-filled living room with direct access to the garden. Large windows create a welcoming, open atmosphere and a seamless transition between indoors and out. The kitchen offers ample space for modern fitted units as well as a comfortable dining area. A shower room and a practical hallway complete the ground floor. The upper floor features two well-proportioned bedrooms, ideal as a master bedroom and children's room, or as guest rooms. On this level, you'll also find a shower room. The attic offers an additional room that can be flexibly used as an office, guest room, or hobby room – perfect for a home office or your own individual living ideas. The property boasts a well-maintained standard and includes central heating, modern windows, and easy-care flooring. The spacious garden provides ample room for leisure, relaxation, and privacy, while the terrace invites you to enjoy sunny hours outdoors. A garden shed and storage areas offer additional space. A home in a quiet location – well-designed, well-maintained, and versatile. Whether as a permanent residence or a personal retreat on the North Sea coast, this property offers space for both individual living ideas and relaxation. See for yourself the advantages of this exceptional property during a viewing. We look forward to your inquiry!

**Property ID: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel**

## All about the location

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.

**Property ID: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel**

## Other information

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25361081 - 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)