

Dornum / Westeraccumersiel

Fußläufig zur Nordsee - Attraktive Doppelhaushälfte in ruhiger Sackgassenendlage

Property ID: 26361015



PURCHASE PRICE: 269.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 65 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 260 m²

Property ID: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

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

Property ID: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

At a glance

Property ID	26361015	Purchase Price	269.000 EUR
Living Space	ca. 65 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 11 m ²
Year of construction	2001	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Car port		

Property ID: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	138.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	15.04.2036	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

The property



Property ID: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

The property



Property ID: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

The property



Property ID: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

The property



Property ID: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

The property



Property ID: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

The property



Property ID: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

A first impression

Sie suchen eine Immobilie in direkter Nordseenähe? Mit dieser gepflegten Doppelhauhälfte in Sackgassenendlage von Westeraccumersiel hat Ihre Suche ein Ende.

Der gut geschnittene Grundriss bietet Ihnen auf ca. 76 m² Wohn- und Nutzfläche ein vielseitiges Raumangebot. Über die große Auffahrt gelangen Sie entlang der Terrasse zum Eingang der Immobilie. Der Eingangsbereich bietet Ihnen Platz für Ihre Garderobe und grenzt direkt an den Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sowie einem separaten Gäste-WC.

Am Ende des Flures gelangen Sie in den hellen, großzügig angelegten Wohn- und Essbereich. Dieser verfügt neben einem direkten Zugang zu der sonnigen Südterrasse, welche zudem mit einer elektrischen Markise versehen ist, auch den Zugang in die Küche. Diese ist mit einer Einbauküche inklusive Spülmaschine sowie einer Fußbodenerwärmung ausgestattet. Angrenzend an den Essbereich rundet ein Abstellraum, welcher seinen Platz praktischer Weise unterhalb der Treppe findet, das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Das Dachgeschoss erreichen Sie über die Steintreppe im Eingangsbereich. Dieses bietet Ihnen zwei großzügig geschnittene Schlafzimmer. Darüber hinaus lassen sich die Zimmer vollständig abdunkeln, denn alle Räume verfügen über Außenjalousien. Zusätzlich befindet sich zwischen den Schlafzimmern ein helles Duschbad, welches durch das Fenster von ausreichend Tageslicht profitiert. Die eingebaute Fußbodenerwärmung sorgt für ein warmes Raumklima und spendet wohlige Wärme. Das Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet. Die Fliesen innerhalb der Dusche wurden ca. im Jahre 2021 modernisiert.

Der Dachboden lässt sich bequem über eine feste Holzterappe im Flur erreichen. Hier wurde ein Raum ausgebaut, welcher Ihnen nun zur individuellen Nutzung zur Verfügung steht. Gleichzeitig wurde durch eine räumliche Unterteilung Platz für die Heizungstherme, welche im Jahr 2025 erneuert wurde, geschaffen.

Der Außenbereich des ca. 260 m² großen Grundstückes ist größtenteils pflegeleicht angelegt und bietet neben dem Garten auch ein Carport, welches an einen geräumigen Schuppen zur Unterbringung von Gartengeräten und Fahrrädern grenzt.

Ihr Interesse wurde geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und zwecks Absprache einer unverbindlichen Besichtigung unter der 04931 - 95 75 40.

Property ID: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

Details of amenities

- Ruhige Sackgassenendlage
- Außenjalousien (z.T. elektrisch) + Fliegengitter
- Offener Wohn- / Essbereich
- Einbauküche
- Gasheizung von 2025 (per App steuerbar)
- Waschmaschinenanschluss im HWR
- Fußbodenerwärmung in Küche + Bad DG
- Betondecke
- SAT-Anlage
- Internet über Glasfaser
- TV-Anschlüsse in jedem Zimmer
- Außensteckdosen und ein Außenwandventil
- Sonnige Südterrasse mit elektr. Markise
- Carport mit Schuppen

Property ID: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

All about the location

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Sackgassenendlage von Westeraccumersiel.

Von hieraus lässt sich sowohl der Ortskern mit einem Supermarkt sowie vielen charmanten Gastronomiebetrieben erreichen. Fußläufig erreichen Sie so gemütliche Cafés oder einladende Restaurants.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die Nähe zur Nordsee, welche ebenfalls innerhalb weniger Minuten zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen ist. Der hier angelegte Badestrand lädt zu einem entspannenden Aufenthalt ein.

Die unmittelbare Nähe zur Nordsee prägt diese einzigartige Landschaft. Der Nationalpark Wattenmeer liegt in unmittelbarer Nähe – Er bietet tausenden von Tieren und Pflanzen eine weltweit einzigartige Lebenswelt. Endlos lange Deiche und ein dichtes Radwegenetz laden zum Radeln und Wandern inmitten ausdrucksstarker Naturschönheiten im ganz besonderen Nordseeklima ein. Ist es das Meer, das die meisten Binnenländer an die Nordsee und nach Ostfriesland lockt, so finden Sie bei Ihrem Aufenthalt an der Küste doch bei weitem noch mehr vor: Deichspaziergänge und Wattwanderungen, Bootstouren, Sandstrände un

Von Dornumersiel können Sie auch Tagesfahrten auf die Nordseeinsel Langeoog machen oder vom benachbarten Neßmersiel zur Nordseeinsel Baltrum mit der Fähre fahren oder eine Wattwanderung machen.

Alle relevanten Einrichtungen des täglichen Lebens wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Gastronomie finden Sie in Dornum.

Nächstgrößere Städte wie Esens oder Norden bieten mit einer charmanten und historischen Innenstadt einen weiteren Anlaufpunkt zum Bummeln.

Property ID: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

Other information

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: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

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