

Dornum / Westeraccumersiel

# Fußläufig zur Nordsee - Attraktive Doppelhaushälfte in ruhiger Sackgassenendlage

*Número de propiedad: 26361015*



**PRECIO DE COMPRA: 269.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 65 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 260 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## De un vistazo

Número de propiedad	26361015	Precio de compra	269.000 EUR
Superficie habitable	ca. 65 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Modernización / Rehabilitación	2025
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2001	Espacio utilizable	ca. 11 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	138.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.04.2036	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2001

Número de propiedad: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## La propiedad



Número de propiedad: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## La propiedad



Número de propiedad: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## La propiedad



Número de propiedad: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## La propiedad



Número de propiedad: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## La propiedad



Número de propiedad: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## La propiedad



**Número de propiedad: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel**

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> 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 Holzterrasse 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 m<sup>2</sup> 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.

**Número de propiedad: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel**

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel**

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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