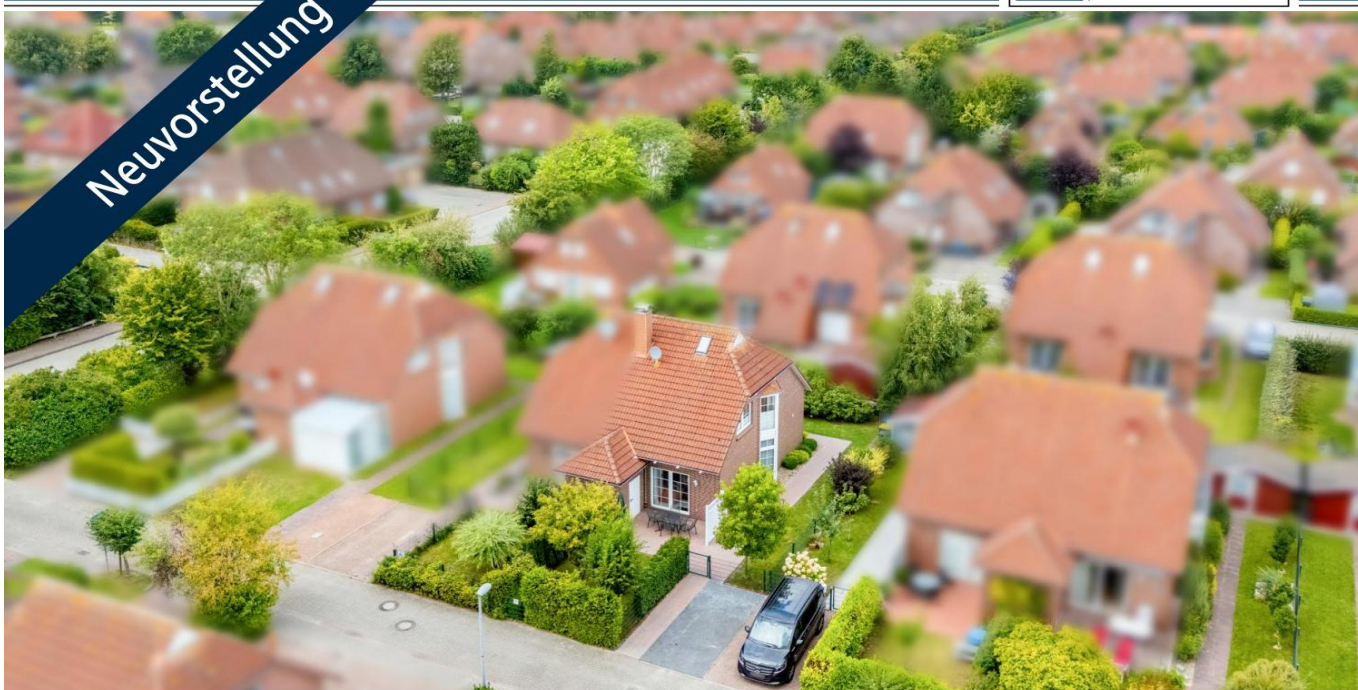


Dornum / Neßmersiel

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

CODE DU BIEN: 25361070

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 253.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 75 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 229 m²

CODE DU BIEN: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25361070
Surface habitable	ca. 75 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1996
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	253.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	27.11.2027
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	108.90 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

La propriété



CODE DU BIEN: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

La propriété



CODE DU BIEN: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

La propriété



CODE DU BIEN: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

La propriété



CODE DU BIEN: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

La propriété



CODE DU BIEN: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

Une première 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.11.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 108.90 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com