

**Dornum**

# Ihr direkter Weg ans Meer - Appartement in direkter Nordseenähe von Westeraccumersiel

**CODE DU BIEN: 263610211**



**PRIX D'ACHAT: 68.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 38 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1.5**

**CODE DU BIEN: 263610211 - 26553 Dornum**

- **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: 263610211 - 26553 Dornum**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>263610211</b>
Surface habitable	<b>ca. 38 m<sup>2</sup></b>
Étage	<b>1</b>
Pièces	<b>1.5</b>
Chambres à coucher	<b>0.5</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1980</b>
Place de stationnement	<b>1 x surface libre</b>

Prix d'achat	<b>68.000 EUR</b>
Type	<b>Appartement</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>A rénover</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 3 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 263610211 - 26553 Dornum**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>27.04.2036</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>

Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Consommation d'énergie	<b>220.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classement énergétique	<b>G</b>
Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1980</b>

CODE DU BIEN: 263610211 - 26553 Dornum

## La propriété



CODE DU BIEN: 263610211 - 26553 Dornum

## La propriété



CODE DU BIEN: 263610211 - 26553 Dornum

## La propriété



CODE DU BIEN: 263610211 - 26553 Dornum

## La propriété



**CODE DU BIEN: 263610211 - 26553 Dornum**

## **Une première impression**

In einer ruhigen und begehrten Lage von Westeraccumersiel bietet dieses gepflegte Appartement im ersten Obergeschoss eines überschaubaren 4-Parteienhauses die ideale Gelegenheit für Singles, Paare oder Nordsee-Liebhaber. Die Wohneinheit umfasst eine Wohnfläche von ca. 38 m<sup>2</sup> und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die jeden Quadratmeter optimal nutzt. Eingebettet ist die Immobilie in ein ca. 508 m<sup>2</sup> großes Gemeinschaftsgrundstück.

Nach dem Betreten der Wohnung über das gemeinschaftliche Treppenhaus führt ein zentraler Flur in alle Räumlichkeiten des Appartements. Hier befindet sich das zweckmäßig ausgestattete Duschbad, welches neben WC, Waschbecken und Duschkabine auch die wohnungseigene Heizung sowie einen Waschmaschinenanschluss beherbergt. Ebenfalls vom Flur aus erreichbar ist der derzeitige Schlafraum, der einen privaten Rückzugsort bietet.

Das wahre Herzstück und absolute Highlight dieser Immobilie ist jedoch das großzügige Wohn- und Esszimmer. Dieser lichtdurchflutete Raum überzeugt nicht nur durch seine einladende Atmosphäre, sondern eröffnet auch spannende gestalterische Möglichkeiten für die Zukunft. Aufgrund des Zuschnitts ließe sich hier bei Bedarf problemlos ein Bereich abtrennen, um einen zusätzlichen Schlafplatz zu schaffen, ohne den offenen Charakter des Zimmers zu verlieren. Direkt an den Wohnbereich grenzt die kleine Küche, die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist und kurze Wege während des Aufenthalts garantiert.

Zur Wohneinheit gehört auch ein praktischer Kellerraum, der Platz für beispielsweise Fahrräder oder Gartenmöbel bietet. Darüber hinaus befindet sich im Außenbereich ein fest zur Wohnung zugehöriger PKW-Stellplatz.

Dieses Appartement vereint die Vorzüge einer kompakten Immobilie mit der Flexibilität moderner Wohnkonzepte und stellt somit sowohl als festen Wohnsitz als auch zur Ferienunterkunft als Eigennutzer eine erstklassige Wahl dar.

- Weitere Informationen seitens der Hausverwaltung zum Hausgeld, Teilungserklärung usw. folgen kurzfristig -

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten die dieses charmante Objekt zu bieten hat und kontaktieren Sie uns unverbindlich für weitere Informationen unter der 04931 - 95 75 40.

**CODE DU BIEN: 263610211 - 26553 Dornum**

## **Détails des commodités**

- Nordseenahe Lage
- Zweitwohnsitz oder feste Vermietung
- Einbauküche
- Großes Wohn- & Esszimmer
- Kellerraum
- PKW-Stellplatz
- Entwicklungspotenzial

**CODE DU BIEN: 263610211 - 26553 Dornum**

## Tout sur l'emplacement

Diese Wohnung befindet sich in ruhiger Lage von Dornumersiel - Westeraccumersiel.

Von hieraus lässt sich sowohl der Ortskern mit einem Supermarkt sowie vielen charmanten Gastronomiebetrieben innerhalb weniger Minuten 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.

**CODE DU BIEN: 263610211 - 26553 Dornum**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 263610211 - 26553 Dornum**

## 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

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

---

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