

Dornum / Neßmersiel

Nordseenähe inklusive - Gepflegte Doppelhaushälfte mit uneinsehbarem Garten

????????? ??????????: 25361071

Neuvorstellung



www.von-poll.com

???? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 80 m² • ?????????: 3 • ??????? ????: 237 m²

??????? ?????????: 25361071 - 26553 Dornum / Neßmersiel

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25361071 - 26553 Dornum / Neßmersiel

?? ??? ??????

???????? ?????????	25361071	????? ??????	249.000 EUR
???????????	ca. 80 m ²	???????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	3		MwSt.) des
????????????? ???	2		beurkundeten
???????????		?????????	Kaufpreises
???????????	1	?????????	????????
????? ?????????????	1994	?????????????	
????? ?????????????	1 x ????????????	????????	?????????, WC
	????? ?????????????		?????????????, ?????,
			?????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25361071 - 26553 Dornum / Neßmersiel

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	187.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	02.09.2035	?????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1994

???????? ??: 25361071 - 26553 Dornum / Neßmersiel

?? ???????



??????? ???????: 25361071 - 26553 Dornum / Neßmersiel

?? ????????



???????? ??: 25361071 - 26553 Dornum / Neßmersiel

?? ???????



??????? ???????: 25361071 - 26553 Dornum / Neßmersiel

?? ????????



??????? ???????: 25361071 - 26553 Dornum / Neßmersiel

?? ????????



??????? ?????????: 25361071 - 26553 Dornum / Neßmersiel

??? ?????? ???????????

Mit dieser gepflegten, real geteilten Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1994 hat Ihre Suche nach einer bestens ausgestatteten Ferienimmobilie an der Nordsee ein Ende. Hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen, egal ob als Zweitwohnsitz oder zur Ferienvermietung.

Der gut durchdachte Grundriss ermöglicht Ihnen und Ihren Gästen auf ca. 80 m² Wohnfläche einen komfortablen Aufenthalt nur wenige Minuten vom Meer entfernt.

Beim Betreten der Immobilie empfängt Sie der einladende Eingangsbereich mit Platz für Ihre Garderobe. Anliegend befinden sich ein Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum. Auf den Eingangsbereich folgt das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Blick sowie Zugang zum nicht einsehbaren Garten. Hier genießen nicht nur Sie den ganzen Tag ungestört die Sonne auf der Südterrasse. Auch Ihr Vierbeiner kann sich ohne Bedenken austoben, denn der Garten ist vollständig umzäunt. Das offene Wohnkonzept beinhaltet auch eine moderne Einbauküche, die fließend in den Essbereich übergeht.

Über die Treppe im Wohnbereich gelangen Sie ins Obergeschoss. Dieses überzeugt mit zwei großen Schlafzimmern, wovon eines eine gemütliche Sitz- und Leseecke in dem gläsernen Ständerker bereitstellt. Der ideale Ort um auch bei einem Aufenthalt in den kälteren Monaten die Zeit mit einem guten Buch zu genießen. Abgerundet wird diese Etage von einem zeitlosen Duschbad, welche neben der Dusche sowie einen WC mit Waschbecken auch über einen Waschmaschinenanschluss verfügt.

Über eine Einschubtreppe im Flur des Obergeschosses erreichen Sie auch den Dachboden. Dieses bietet Ihnen zusätzlich eine Menge Stauraum für z.B. Ersatzutensilien Ihrer Ferienvermietung und verfügt über ein Schloss, um den Zutritt zu beschränken.

Neben dem Garten umfasst der Außenbereich einen pflegeleichten Vorgarten, einen PKW-Stellplatz sowie einen außen liegenden Abstellraum für Ihre Gartenmöbel und Sitzgarnituren. Dieser grenzt direkt an die sonnige Terrasse. Und um Ihre Fahrräder vor der Witterung zu schützen, ergänzt eine Gartenhütte das umfangreiche Platzangebot, hinter der sich auch die Mülltonnen befinden, ohne stets in Sicht zu sein und um Gerüche fern zuhalten.

Mit dieser Immobilie erwarten Sie und Ihre Gäste der ideale Ausgangspunkt für einen entspannten Urlaub.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns. Gerne beantworten wir Ihnen alle aufkommenden Fragen in einem persönlichen Gespräch vor Ort - oder schon vorab in einem Telefonat, gerne auch am Wochenende unter 04931 - 95 75 40.

??????? ?????????: 25361071 - 26553 Dornum / Neßmersiel

???????????????? ???? ?????????

- Nordseenähe
- Zeitlose Badezimmer
- Moderne Einbauküche
- Gepflegter Gesamtzustand
- Nicht einsehbarer Garten
- Südterrasse
- Barrierefreies Gartenhaus
- PKW-Stellplatz
- Vollständig ausgestattet mit attraktivem Inventar

??????? ?????????: 25361071 - 26553 Dornum / Neßmersiel

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25361071 - 26553 Dornum / Neßmersiel

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 187.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ???????: 25361071 - 26553 Dornum / Neßmersiel

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com