

Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

## Attraktive 3-Zimmer-Etagenwohnung mit Balkon und Gartennutzung

????????? ??????????: 25361074

RESERVIERT



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

???? ??????: 164.500 EUR • ??????????: ca. 63 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ???????: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

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

???????? ?????????: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

?? ??? ??????

|                     |                       |                    |                       |
|---------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????  | 25361074              | ???? ?????         | 164.500 EUR           |
| ???????????         | ca. 63 m <sup>2</sup> | ???????????        | ???????               |
| ???????             | 1                     | ???????????        | Käuferprovision       |
| ?????????           | 3                     |                    | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???      | 2                     |                    | MwSt.) des            |
| ??????????          |                       |                    | beurkundeten          |
| ??????????          | 1                     |                    | Kaufpreises           |
| ???? ???? ????????? | 1957                  | ???? ????????????? | 2009                  |
|                     |                       | ?????????          | ???????               |
|                     |                       | ?????????????      |                       |
|                     |                       | ???????            | ?????,                |
|                     |                       |                    | ????????????????      |
|                     |                       |                    | ????????, ?????????   |

???????? ??????????: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 146.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 26.08.2035            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | E              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2008           |

??????? ?????????: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

?? ????????





???????? ?????: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

?? ???????



??????? ?????????: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

?? ????????





??????? ?????????: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

?? ????????





??????? ?????????: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

?? ????????



??????? ?????????: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

## ??? ?????? ???????????

Diese charmante 3-Zimmer-Etagenwohnung mit ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1957, das 2009/2010 umfassend kernsaniert wurde – eine perfekte Kombination aus solidem Altbau und modernem Wohnkomfort.

Die Wohnung begeistert durch ihre clevere Raumaufteilung: Zwei Schlafzimmer eröffnen Ihnen viele Möglichkeiten – ob gemütliches Schlafzimmer, praktisches Homeoffice oder einladendes Gästezimmer. Im hellen Wohnbereich mit Zugang zum Balkon genießen Sie viel Platz für individuelle Einrichtungsideen. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Zusätzlich steht Ihnen ein Gemeinschaftsgarten zur Verfügung – ideal für kleine Auszeiten vom Alltag.

Die moderne Einbauküche (2012) ist bestens ausgestattet und wurde 2025 um eine neue Spülmaschine ergänzt. Hier wird Kochen zum Vergnügen – ob alleine oder gemeinsam. Das Badezimmer präsentiert sich mit einem modernen Duschbad, das ebenfalls 2009/2010 saniert wurde, und sorgt für einen frischen Start in den Tag.

Zu den weiteren Highlights zählen pflegeleichte Laminatböden (2010), helle Fliesen, sowie Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Außenjalousien und Fliegengittern – für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Ein Fahrradraum, zusätzliche Abstellfläche im Dachboden und die effiziente Gas-Zentralheizung runden das attraktive Gesamtpaket ab.

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort, flexible Raumgestaltung und eine zentrale Lage. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem besonderen Angebot begeistern!

??????? ???????: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

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

- Kunststoff- Fenster aus 2010 mit Außenjalousien und Fliegengitter
- Wärmemengemesser
- Gemeinschaftsraum für Fahrräder
- Dachboden-Abstellfläche
- offenes Wohnen
- lichtdurchflutet
- durchdachte Aufteilung
- Einbauküche
- inklusive hochwertigem Inventar
- Duschbad
- Balkon
- Stellplatz
- Laminatboden

??????? ???????: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

## ??? ??? ??? ??????????

Die Wohnung befindet sich im Dornumer Ortsteil Westerbur, nur wenige Kilometer von der Nordseeküste entfernt. Die idyllische Lage verbindet ländliche Ruhe mit der Nähe zu den beliebten Küstenorten Dornumersiel und Benersiel. Hier genießen Sie die frische Nordseeluft, weite Landschaften und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Westerbur ist ein beschaulicher, typisch ostfriesischer Ort mit gewachsenen Strukturen und charmantem Dorfcharakter. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten finden sich im nahegelegenen Dornum (ca. 2 km entfernt). Die Küstenbadeorte mit ihren Stränden, Häfen und Fährverbindungen zu den ostfriesischen Inseln sind ebenfalls schnell erreichbar.

Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Fahrradtouren und Spaziergängen ein – ob entlang der Deiche, durch die Marschlandschaft oder durch historische Orte wie Dornum mit seinem Wasserschloss und der Beningaburg. Auch kulturell und gastronomisch bietet die Region ein vielfältiges Angebot.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind umliegende Städte wie Norden, Aurich oder Esens bequem mit dem Auto erreichbar. So vereint die Lage in Westerbur die Vorzüge von Erholung im Grünen mit einer soliden Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.



??????? ???????: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 146.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ???????: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

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

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

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

---

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