

Dornum / Westeraccumersiel

# Fußläufig zur Nordsee - Attraktive Doppelhaushälfte in ruhiger Sackgassenendlage

Αριθμός ακινήτου: 26361015



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 269.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 65 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 260 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26361015	Τιμή αγοράς	269.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 65 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2025
Δωμάτια	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	2	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 11 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	1	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	2001		
Χώρος στάθμευσης	1 x Στέγασμα για αυτοκίνητο		

Αριθμός ακινήτου: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	138.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	15.04.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2001

Αριθμός ακινήτου: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel**

## Μια πρώτη εντύπωση

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 Holzterappe 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel**

## Άλλες πληροφορίες

**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 vorbehaltenlich 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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