

Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

## Vonzó 3 szobás apartman erkéllyel és kertkapcsolattal

VP azonosító: 25361074

RESERVIERT



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

VÉTELÁR: 164.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 63 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

## Áttekintés

VP azonosító	25361074
Hasznos lakótér	ca. 63 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1957

Vételár	164.500 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2009
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.08.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	146.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2008

VP azonosító: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

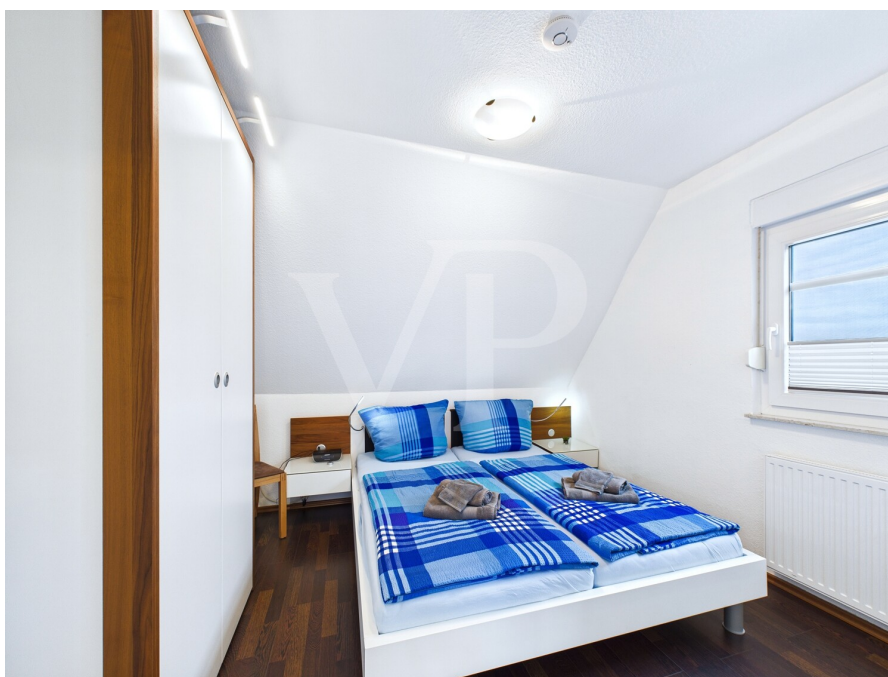
## Az ingatlan





VP azonosító: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum**

## Az első benyomás

Ez a bájos, körülbelül 63 m<sup>2</sup>-es, 3 szobás lakás egy jól karbantartott, 1957-ből származó társasházban található, amely 2009/2010-ben átfogó felújításon esett át – a masszív korabeli építészeti és a modern kényelem tökéletes kombinációja. A lakás ötletes elrendezésével lenyugózó: két hálószoba számos lehetőséget kínál – legyen szó akár egy hangulatos hálószobáról, egy praktikus dolgozószobáról vagy egy hívogató vendégszobáról. A világos, erkélyre nyíló nappali bőséges teret biztosít az egyéni berendezési ötletekhez. Az erkély kiterjeszti a lakóteret a szabadba, és arra csábít, hogy pihentető órákat töltsön a szabadban. Közös kert is rendelkezésre áll – ideális a mindennapi élet rövid megszakításaihoz. A modern, beépített konyha (2012-ben telepítve) teljesen felszerelt, és 2025-ben egy új mosogatógéppel korszerűsítették. Itt a főzés élvezetévé válik – akár egyedül, akár másokkal. A fürdőszobában egy modern, szintén 2009/2010-ben felújított zuhanyzó található, amely biztosítja a nap frissítő kezdetét. További előnyök közé tartozik a könnyen kezelhető laminált padló (2010-ben lerakva), a világos színű csempék, valamint a dupla üvegezésű PVC ablakok külső redonyokkal és szúnyoghálósával – amelyek egész évben kellemes beltéri klímát biztosítanak. Kerékpártároló, további tárolóhely a padláson és hatékony gázfűtés teszi teljessé ezt a vonzó csomagot. Ez a lakás a modern lakhatási kényelmet, a rugalmas alaprajzot és a központi elhelyezkedést ötvözi. Jöjjön el, és győződjön meg róla saját szemével, mit kínál ez a kivételes ingatlan!

**VP azonosító: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum**

## Minden a helyszínról

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 Bengersiel. 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.



**VP azonosító: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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