

Dornum / Neßmersiel

## Fényes otthon kerttel közvetlenül az Északi-tenger partján

VP azonosító: 25361081



VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 525 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel**

## Áttekintés

VP azonosító	<b>25361081</b>
Hasznos lakótér	ca. 110 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1993

Vételár	<b>349.000 EUR</b>
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

**VP azonosító: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	149.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejáratra	04.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993

VP azonosító: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## Az ingatlan



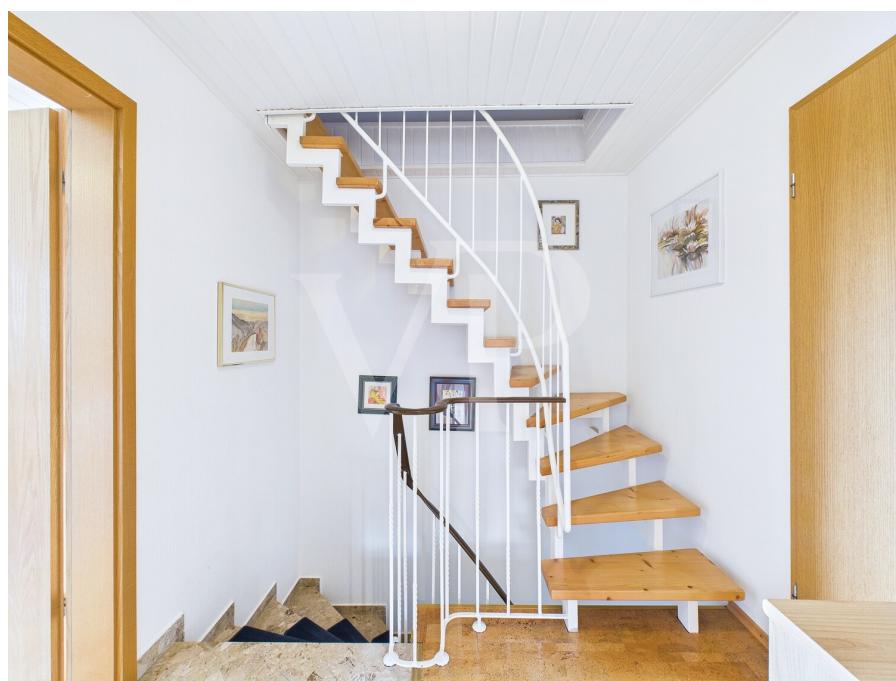
VP azonosító: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel**

## Az elso benyomás

Ez a bájos ingatlan 1993-ban épült, majd 2005-ben sikeresen bővítették. Körülbelül 110 m<sup>2</sup> lakóterével ötvözi a hangulatot, a funkcionálitást és a tágasságot – ideális párok, kis családok vagy bárki számára, aki az Északi-tenger partján, egy békés helyen szeretné élvezni az életet. Nyaralóként is használható. Az ingatlan egy körülbelül 1049 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, amelynek körülbelül a fele (kb. 525 m<sup>2</sup>) ehhez a lakáshoz tartozik. A teraszos privát kert rengeteg helyet kínál a pihenésre, grillezésre vagy a szabadtéri játkra, és kiemeli ennek a különleges otthonnak a jellegét. A földszinten egy világos nappali található, ahonnan közvetlenül a kertbe juthat. A nagy ablakok barátságos, nyitott légiort és zökkenőmentes átmenetet teremtenek a beltér és a kültér között. A konyha boséges helyet kínál a modern beépített bútoroknak, valamint egy kényelmes étkezonek. A földszintet egy zuhanyzós fürdoszoba és egy praktikus eloszoba teszi teljessé. Az emeleten két jól arányos hálószoba található, amelyek ideálisak fo hálószobaként és gyerekszobaként, vagy vendégszobaként. Ezen a szinten található egy zuhanyzós fürdoszoba is. A tetötérben egy további szoba található, amely rugalmasan használható irodaként, vendégszobaként vagy hobbiszobaként – tökéletes otthoni irodának vagy egyéni lakhatási elképzelseinek megvalósításához. Az ingatlan jól karbantartott alapfelszereltséggel rendelkezik, központi futéssel, modern ablakkal és könnyen kezelhető padlóburkolattal. A tágas kert boséges helyet biztosít a kikapcsolódáshoz, a pihenéshez és a magánélethez, míg a terasz a napsütéses órák élvezetére csábít a szabadban. A kerti fészer és a tárolóhelyek további helyet kínálnak. Otthon csendes helyen – jól megtervezett, jól karbantartott és sokoldalú. Akár állandó lakhelyként, akár személyes menedékhelyként az Északi-tenger partján, ez az ingatlan teret kínál mind az egyéni lakhatási elképzeléseknek, mind a pihenésnek. Gyozodjön meg saját szemével ennek a kivételes ingatlannak az elonyeirol egy megtekintés során. Várjuk érdeklodését!

**VP azonosító: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel**

## Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage im beliebten Küstenort Neßmersiel, einem Ortsteil der Gemeinde Dornum im Landkreis Aurich in Niedersachsen. Neßmersiel liegt etwa fünf Kilometer nordwestlich von Dornum, unmittelbar an der Nordsee und direkt hinter dem Deich.

Der charmante Sielort ist bekannt für seine idyllische Atmosphäre, die frische Seeluft und die unmittelbare Nähe zum UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer. Besonders attraktiv ist der Fähranleger, von dem aus Sie bequem die malerische Insel Baltrum erreichen können. Zudem verfügt Neßmersiel über einen eigenen Sandstrand, der an sonnigen Tagen zu Badefreuden für Groß und Klein einlädt.

Auch weitere Sielorte entlang der ostfriesischen Küste erreichen Sie mit dem Auto in wenigen Minuten oder ganz entspannt mit dem Fahrrad über die zahlreichen Radwege entlang der Deichkante.

Größere Städte wie Norden oder Aurich sind in etwa 20 Fahrminuten erreichbar. Beide Orte bieten eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und medizinischer Versorgung, einschließlich Krankenhäusern. Die Stadt Norden verfügt zudem über einen Bahnhof mit Nah- und Fernverkehrsanbindung, der eine optimale Verbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Neßmersiel vereint damit Erholung, Natur und maritimes Lebensgefühl – ideal für alle, die das Leben an der Nordsee genießen möchten, sei es als fester Wohnsitz oder als Zweitwohnsitz.

**VP azonosító: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 149.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25361081 - 26553 Dornum / Neßmersiel**

## 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 felelősségtartásához*

---

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