

Dornum / Westeraccumersiel

Fußläufig zur Nordsee - Attraktive Doppelhaushälfte in ruhiger Sackgassenendlage

VP azonosító: 26361015



VÉTELÁR: 269.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 65 m² • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 260 m²

VP azonosító: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

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

VP azonosító: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

Áttekintés

VP azonosító	26361015	Vételár	269.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 65 m ²	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	2001	Modernizálás / felújítás	2025
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 11 m ²
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	138.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.04.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001

VP azonosító: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

Az ingatlan



VP azonosító: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

Az ingatlan



VP azonosító: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

Az ingatlan



VP azonosító: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

Az ingatlan



VP azonosító: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

Az ingatlan



VP azonosító: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

Az ingatlan



VP azonosító: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

Az elso benyomás

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 m² 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 Holzterppe 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 m² 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.

VP azonosító: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

További információ / adatok

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 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: 26361015 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com