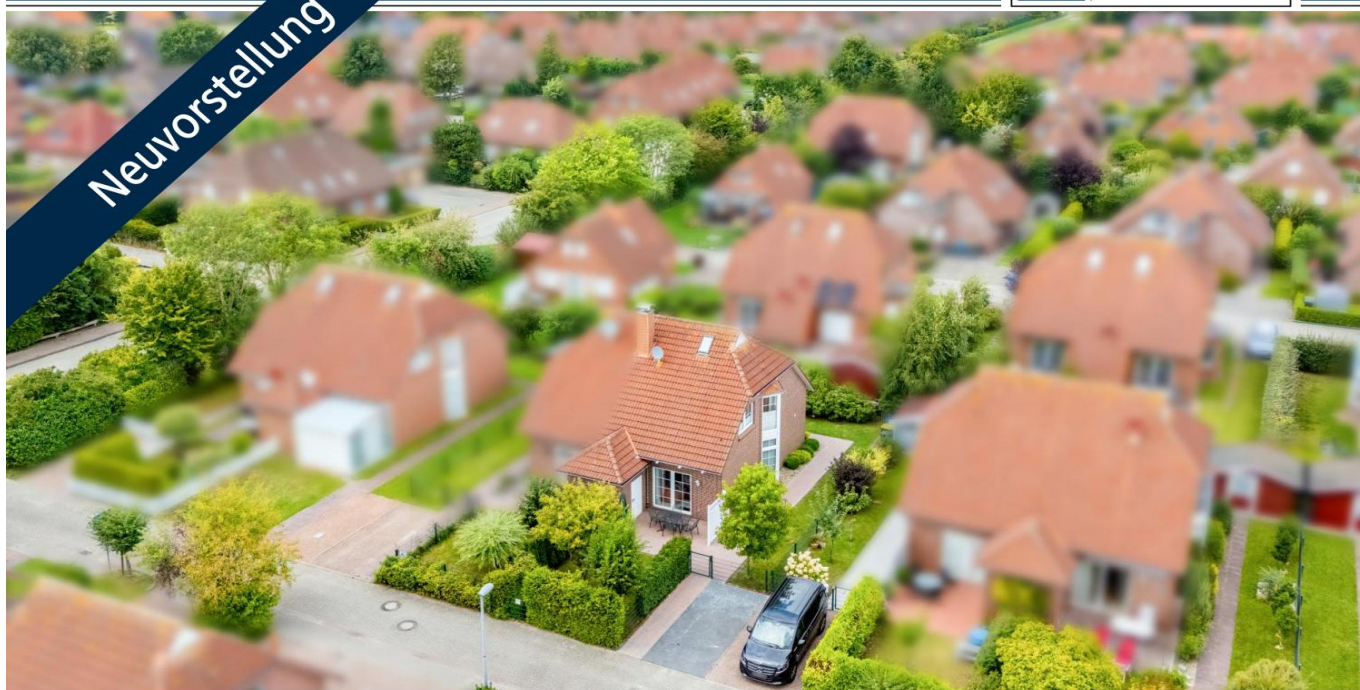


Dornum / Neßmersiel

# Die Nordsee als Nachbar in Neßmersiel - Ruhig gelegene Doppelhaushälfte in Meernähe

CODICE OGGETTO: 25361070

Neuvorstellung



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

PREZZO D'ACQUISTO: 253.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 229 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                        |                                                                           |
|---------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25361070              | Prezzo d'acquisto      | 253.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 75 m <sup>2</sup> | Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate      | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 3                     | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Camere da letto     | 2                     | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 1                     | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |
| Anno di costruzione | 1996                  |                        |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 27.11.2027    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 108.90 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1996                                |

CODICE OGGETTO: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel**

## Una prima impressione

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1996 bietet Ihnen die ideale Möglichkeit, Wohnen und Erholung an der Nordsee miteinander zu verbinden. Ob für den eigenen Gebrauch oder zur Vermietung an Feriengäste, hier wartet ein vielseitig nutzbares Zuhause auf Sie.

Die ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind clever aufgeteilt und sorgen für ein angenehmes Raumgefühl. Schon beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Flur, von dem ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum abgehen. Herzstück des Erdgeschosses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der mit viel Tageslicht überzeugt und direkten Zugang in den Garten bietet.

Die Terrasse liegt in sonniger Südlage und ist durch die geschützte Gartenanlage bestens für entspannte Stunden geeignet. Die offene Küche fügt sich harmonisch an den Essbereich an und macht gemeinsames Kochen und Beisammensein besonders angenehm.

Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei Schlafzimmer zur Verfügung, die unterschiedlich genutzt werden können – ob als Eltern-, Kinder- oder Gästezimmer. Besonders hervorzuheben ist der verglaste Ständerker, der sich ideal als kleine Lese- oder Sitzecke anbietet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein zeitloses Duschbad mit WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss.

Ein zusätzlicher Pluspunkt: Das Dachgeschoss ist bereits vollständig ausgebaut und über eine Treppe zugänglich. Hier befindet sich ein Raum, der derzeit als Schlafzimmer genutzt wird und für mehr Flexibilität sorgt.

Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt und umfasst neben dem Vorgarten einen Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Außerdem gibt es einen separaten Abstellraum, in dem sich Gartenmöbel oder Fahrradzubehör praktisch unterbringen lassen.

Dank der ruhigen Lage und der Nähe zum Meer eignet sich diese Immobilie hervorragend als Erholungsdomizil oder als lukratives Ferienobjekt. Zudem ist die Immobilie real geteilt, was auch dem künftigen Eigentümer diverse Vorteile bietet.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns. Sie erreichen uns telefonisch unter 04931 - 95 75 40 – selbstverständlich auch am Wochenende.

**CODICE OGGETTO: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel**

## Dettagli dei servizi

- Ruhige Sackgassenlage
- Nordseenähe
- Ausgebautes Dachgeschoss
- PKW-Stellplatz
- Gäste-WC
- Südterrasse
- Uneinsehbarer Garten
- Zeitlose Badezimmer
- Einbauküche
- Vollständig ausgestattet

**CODICE OGGETTO: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel**

## Tutto sulla posizione

Der Ferienort Neßmersiel liegt im schönen Ostfriesland in direkter Küstennähe. Für Erledigungen des täglichen Bedarfs ist durch eine Anzahl von verschiedenen Läden gesorgt. Dazu zählen unter anderem einige Bäckereien und ein Supermarkt. Die ärztliche Versorgung wird im nahegelegenen Dornum vollkommen gedeckt.

Besonders attraktiv wird Neßmersiel durch den Fähranleger, von dem Sie die malerische Insel Baltrum erreichen. Darüber hinaus verfügt der Sielort über einen eigenen Sandstrand, der gerade bei schönem Wetter einen absoluten Badespaß für Groß und Klein garantiert.

Auch weitere Sielorte erreichen Sie mit dem Auto in wenigen Minuten oder Sie nutzen den Tag für eine schöne Fahrradtour über einen der vielen Radwege entlang der Deichkante.

Größere Städte wie Norden oder Aurich, in denen Sie auch jeweils ein Krankenhaus finden, erreichen Sie mit dem Auto bequem in ca. 20 Fahrminuten. Alternativ bietet Ihnen die Stadt Norden mit einem eigenen Bahnhof, der für den Nah- und den Fernverkehr ausgelegt ist, eine optimale Anbindung an das Verkehrsnetz.

**CODICE OGGETTO: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.11.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 108.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25361070 - 26553 Dornum / Neßmersiel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

**Tel.:** +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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