

Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

## Grazioso appartamento di 3 locali con balcone e accesso al giardino

**Codice oggetto: 25361074**



**PREZZO D'ACQUISTO: 164.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 63 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

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

**Codice oggetto: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25361074</b>	Prezzo d'acquisto	<b>164.500 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 63 m<sup>2</sup></b>	Appartamento	<b>Piano</b>
Piano	<b>1</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Vani	<b>3</b>	Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2009</b>
Camere da letto	<b>2</b>	Stato dell'immobile	<b>Ristrutturato</b>
Bagni	<b>1</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Anno di costruzione	<b>1957</b>	Caratteristiche	<b>Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	146.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.08.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

Codice oggetto: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

## La proprietà



Codice oggetto: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

## La proprietà



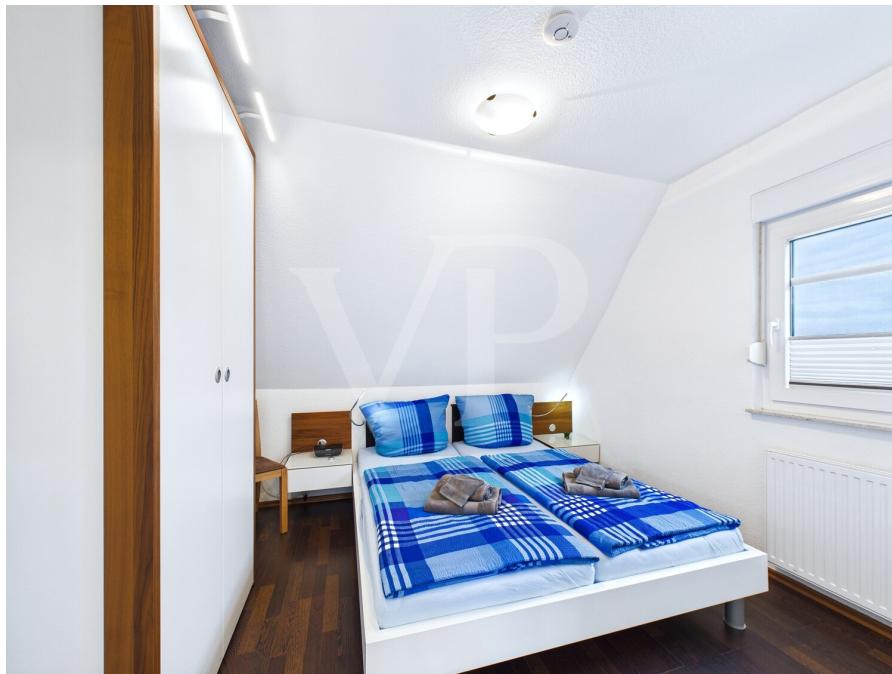
Codice oggetto: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

## La proprietà



Codice oggetto: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

## La proprietà



Codice oggetto: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

## La proprietà



**Codice oggetto: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum**

## Una prima impressione

Questo grazioso appartamento di 3 locali con circa 63 m<sup>2</sup> di superficie abitabile si trova in un edificio plurifamiliare ben curato risalente al 1957, completamente ristrutturato nel 2009/2010, una perfetta combinazione di solida architettura d'epoca e comfort abitativo moderno. L'appartamento colpisce per la sua intelligente distribuzione degli spazi: due camere da letto offrono numerose possibilità, che si tratti di un'accogliente camera da letto principale, di un pratico ufficio o di un'invitante camera per gli ospiti. La luminosa zona giorno con accesso al balcone offre ampio spazio per idee di arredamento personalizzate. Il balcone estende lo spazio abitativo all'esterno e invita a trascorrere ore di relax all'aria aperta. È disponibile anche un giardino condominiale, ideale per brevi pause dalla vita quotidiana. La moderna cucina componibile (installata nel 2012) è completamente attrezzata e nel 2025 è stata dotata di una nuova lavastoviglie. Qui, cucinare diventa un piacere, da soli o in compagnia. Il bagno è dotato di una moderna doccia, anch'essa ristrutturata nel 2009/2010, che garantisce un inizio di giornata rigenerante. Altri punti di forza includono pavimenti in laminato di facile manutenzione (installati nel 2010), piastrelle di colore chiaro e finestre in PVC con doppi vetri, persiane esterne e zanzariere, che garantiscono un clima interno confortevole tutto l'anno. Un deposito per biciclette, ulteriore spazio di stoccaggio in soffitta e un efficiente riscaldamento centralizzato a gas completano questo attraente pacchetto. Questo appartamento combina comfort abitativo moderno, planimetria flessibile e posizione centrale. Venite a scoprire di persona cosa ha da offrire questa eccezionale proprietà!

Codice oggetto: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum**

## Tutto sulla posizione

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 Bensersiel. 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 Vorteile von Erholung im Grünen mit einer soliden Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

**Codice oggetto: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 25361074 - 26553 Dornum Westerbur / Dornumersiel – Dornum**

## 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)