

**Dornum**

# Ihr direkter Weg ans Meer - Appartement in direkter Nordseenähe von Westeraccumersiel

**Codice oggetto: 26361021**



**PREZZO D'ACQUISTO: 79.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 36 m<sup>2</sup> • VANI: 1.5**

**Codice oggetto: 26361021 - 26553 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: 26361021 - 26553 Dornum**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26361021	Prezzo d'acquisto	79.000 EUR
Superficie netta	ca. 36 m <sup>2</sup>	Appartamento	Appartamento
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	1.5	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	0.5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 3 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1980	Caratteristiche	Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

**Codice oggetto: 26361021 - 26553 Dornum**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	220.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	27.04.2036	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 26361021 - 26553 Dornum

## La proprietà



Codice oggetto: 26361021 - 26553 Dornum

## La proprietà



Codice oggetto: 26361021 - 26553 Dornum

## La proprietà



Codice oggetto: 26361021 - 26553 Dornum

## La proprietà



**Codice oggetto: 26361021 - 26553 Dornum**

## Una prima impressione

In einer ruhigen und begehrten Lage von Westeraccumersiel bietet dieses gepflegte Appartement im ersten Obergeschoss eines überschaubaren 4-Parteienhauses die ideale Gelegenheit für Singles, Paare oder Nordsee-Liebhaber. Die Wohneinheit umfasst eine Wohnfläche von ca. 35 m<sup>2</sup> und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die jeden Quadratmeter optimal nutzt. Eingebettet ist die Immobilie in ein ca. 508 m<sup>2</sup> großes Gemeinschaftsgrundstück.

Nach dem Betreten der Wohnung über das gemeinschaftliche Treppenhaus führt ein zentraler Flur in alle Räumlichkeiten des Appartements. Hier befindet sich das zweckmäßig ausgestattete Duschbad, welches neben WC, Waschbecken und Duschkabine auch die wohnungseigene Heizung sowie einen Waschmaschinenanschluss beherbergt. Ebenfalls vom Flur aus erreichbar ist der derzeitige Schlafraum, der einen privaten Rückzugsort bietet.

Das wahre Herzstück und absolute Highlight dieser Immobilie ist jedoch das großzügige Wohn- und Esszimmer. Dieser lichtdurchflutete Raum überzeugt nicht nur durch seine einladende Atmosphäre, sondern eröffnet auch spannende gestalterische Möglichkeiten für die Zukunft. Aufgrund des Zuschnitts ließe sich hier bei Bedarf problemlos ein Bereich abtrennen, um einen zusätzlichen Schlafplatz zu schaffen, ohne den offenen Charakter des Zimmers zu verlieren. Direkt an den Wohnbereich grenzt die kleine Küche, die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist und kurze Wege während des Aufenthalts garantiert.

Zur Wohneinheit gehört auch ein praktischer Kellerraum, der Platz für beispielsweise Fahrräder oder Gartenmöbel bietet. Darüber hinaus befindet sich im Außenbereich ein fest zur Wohnung zugehöriger PKW-Stellplatz.

Dieses Appartement vereint die Vorzüge einer kompakten Immobilie mit der Flexibilität moderner Wohnkonzepte und stellt somit sowohl als festen Wohnsitz als auch zur Ferienunterkunft als Eigennutzer eine erstklassige Wahl dar.

- Weitere Informationen seitens der Hausverwaltung zum Hausgeld, Teilungserklärung usw. folgen kurzfristig -

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten die dieses charmante Objekt zu bieten hat und kontaktieren Sie uns unverbindlich für weitere Informationen unter der 04931 - 95 75 40.

**Codice oggetto: 26361021 - 26553 Dornum**

## Dettagli dei servizi

- Nordseenahe Lage
- Zweitwohnsitz oder feste Vermietung
- Einbauküche
- Großes Wohn- & Esszimmer
- Kellerraum
- PKW-Stellplatz
- Entwicklungspotenzial

**Codice oggetto: 26361021 - 26553 Dornum**

## Tutto sulla posizione

Diese Wohnung befindet sich in ruhiger Lage von Dornumersiel - Westeraccumersiel.

Von hieraus lässt sich sowohl der Ortskern mit einem Supermarkt sowie vielen charmanten Gastronomiebetrieben innerhalb weniger Minuten 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.

**Codice oggetto: 26361021 - 26553 Dornum**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26361021 - 26553 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)