

**Dornum / Neßmersiel**

# Seniorengerechte Erdgeschosswohnung in Sackgassenlage von Neßmersiel

**Codice oggetto: 26361035**



**PREZZO D'ACQUISTO: 129.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 53 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26361035 - 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: 26361035 - 26553 Dornum / Neßmersiel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26361035</b>	Prezzo d'acquisto	<b>129.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 53 m<sup>2</sup></b>	Appartamento	<b>Piano terra</b>
Vani	<b>3</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Camere da letto	<b>2</b>	Stato dell'immobile	<b>Necessita ristrutturazione</b>
Bagni	<b>1</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Anno di costruzione	<b>1980</b>	Caratteristiche	<b>Terrazza, Cucina componibile</b>

**Codice oggetto: 26361035 - 26553 Dornum / Neßmersiel**

## Dati energetici

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>Riscaldamento autonomo</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	172.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	14.03.2031	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 26361035 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## La proprietà



Codice oggetto: 26361035 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## La proprietà



Codice oggetto: 26361035 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## La proprietà



Codice oggetto: 26361035 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## La proprietà



Codice oggetto: 26361035 - 26553 Dornum / Neßmersiel

## La proprietà



**Codice oggetto: 26361035 - 26553 Dornum / Neßmersiel**

## **Una prima impressione**

**Diese seniorengerechte Erdgeschosswohnung befindet sich in ruhiger und zentraler Lage von Neßmersiel.**

**Gelegen in einem gepflegten 4-Parteienhaus ca. aus dem Jahre 1980 überzeugt die Wohnung mit einem großzügigen Raumangebot.**

**Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in den gemeinschaftlichen Hausflur, von welchem Sie Zugang zu einem gemeinschaftlichen Waschraum und einer Sauna erhalten.**

**Zu Ihrer Rechten befindet sich der Wohnungseingang. Hier werden Sie zunächst von einem Flur empfangen. Dieser ist mit am hinteren Ende mit einem großzügigen Schrank versehen, hier bietet sich die Möglichkeit, eine Garderobe einzurichten.**

**Gleichzeitig führt der Flur auf der rechten Seite zu einem Duschbad, welches zugleich mit einem Fenster ausgestattet ist und so von ausreichend Tageslicht profitiert.**

**Neben dem Badezimmer befindet sich das Kinder- oder Gästezimmer.**

**Am Ende des Flures gelangen Sie in das Herzstück der Immobilie - den offenen Wohn- und Essbereich.**

**Von hier aus gelangen Sie nicht nur zu der geräumigen, überdachten Terrasse, sondern auch weiter in die Küche und ein helles Schlafzimmer.**

**Im Außenbereich stehen Ihnen neben einem separaten Abstellraum auch gemeinschaftlich genutzte PKW-Stellplätze direkt vor der Immobilie zur Verfügung.**

**Gleichzeitig befinden sich im Hausflur eine gemeinschaftlich genutzte finnische Holzsauna sowie wie ein Waschraum. Der angebaute Münzautomat gewährleistet, dass jeder die Gelegenheit hat, die Geräte entsprechend zu nutzen.**

**Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumgestaltung, befindet sich jedoch in einem modernisierungsbedürftigen Zustand.**

**Sie erreichen Ihren Ansprechpartner, Jan Pflüger unter 04931 - 95 75 40.**

**Codice oggetto: 26361035 - 26553 Dornum / Neßmersiel**

## **Dettagli dei servizi**

- **Zentrale Lage**
- **Ebenerdig bewohnbar**
- **Seniorengerecht**
- **Modernisierungsbedürftig**
- **Duschbad**
- **SAT-Anlage**
- **Terrasse**
- **Separater Abstellraum**
- **PKW-Stellplätze zur gemeinsamen Nutzung**
- **Gemeinschaftliche finnische Holzsauna**
- **Gemeinschaftlicher Waschraum**

**Codice oggetto: 26361035 - 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 eine Bäckerei 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 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: 26361035 - 26553 Dornum / Neßmersiel**

## **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: 26361035 - 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)**