

Dornum

Versetzen Sie sich doch mal in diese Lage - Saniertes Landhaus in toller Lage von Neßmersiel

Objektnummer: 24418007



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 236.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87,06 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 611 m²

Objektnummer: 24418007 - 26553 Dornum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24418007 - 26553 Dornum

Auf einen Blick

Objektnummer	24418007
Wohnfläche	ca. 87,06 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1910
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	236.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24418007 - 26553 Dornum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	229.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	02.10.2031	Energie- Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24418007 - 26553 Dornum

Die Immobilie



Objektnummer: 24418007 - 26553 Dornum

Die Immobilie



Objektnummer: 24418007 - 26553 Dornum

Die Immobilie



Objektnummer: 24418007 - 26553 Dornum

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses gemütliche Einfamilienhaus in ruhiger und schöner Lage von Neßmersiel, nahe der Nordsee. Das Haus wurde ca. im Jahr 1910 erbaut, 2004 umfassend saniert und im Jahr 2023 wurden nochmals weitere Sanierungsarbeiten durchgeführt, so dass sich die Immobilie in einem hervorragenden Zustand befindet. Die Wohnfläche beträgt ca. 87 m² und bietet genügend Platz als Erst- oder Zweitwohnsitz. Das Haus verfügt über vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Die hohen Decken und Deckenspots schaffen ein modernes, aber auch gemütliches Ambiente. Der Wohnbereich ist mit bodentiefen Fenstern und einem offenen Küchenbereich ausgestattet. Die Einbauküche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet. Außerdem steht Ihnen ein Duschbad, sowie ein Gäste-WC mit Dusche zur Verfügung. Eine Fußbodenheizung wurde im Wohnbereich, der Küche und im Bad verlegt. Die neuen Fenster sind dreifach verglast und teilweise mit Fliegengittern ausgestattet. Das Eigentumsgrundstück umfasst ca. 611 m² und ist komplett umzäunt. Dadurch ist der Garten uneinsehbar und bietet viel Privatsphäre. Ein gerade neu angelegter Gartenteich und eine überdachte Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Zwei Garten- und Gerätehäuser bieten Stauraum für Gartengeräte oder Gartenmöbel, sowie Ihre Fahrräder. Ein Doppelcarport mit Schiebetor und zus. Stellplätze bieten Platz für vier Fahrzeuge oder auch ein Wohnmobil. Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch gut angebunden. Die Nordsee ist in unmittelbarer Nähe und lädt zu Spaziergängen am Strand, in der Natur oder zum Ausflug nach Baltrum ein. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie.

Objektnummer: 24418007 - 26553 Dornum

Ausstattung und Details

- Ruhige Lage Nahe der Nordsee
- Erst- oder Zweitwohnsitz
- Gartenteich
- Sehr guter Zustand
- Deckenspots (LED)
- Ebenerdiges Wohnen
- Offene Küche mit Einbauküche
- Zwei Bäder
- Uneinsehbarer Garten
- Umzäuntes Grundstück
- Überdachte Terrasse
- Gartenhäuser
- Doppelcarport mit Schiebetor
- Zwei zus. Stellplätze (u.a. auch für WoMobil)

Objektnummer: 24418007 - 26553 Dornum

Alles zum Standort

Der Siedort Neßmersiel liegt im schönen Ostfriesland und gehört als Ortsteil von Dornum dem Landkreis Aurich an. Die weiten Landschaften und die unmittelbare Nähe zur Nordseeküste versprechen Ihnen idyllische Aufenthalte im ruhigen Ostfriesland. Die weiten Feldwege laden zu ausgedehnten Fahrradtouren oder Spaziergängen ein. Zusätzlich bietet der Sandstrand an warmen Sommertagen einen idealen Aufenthaltsort. Am Festland Neßmersiels ist der große Badespaß durch den Sandstrand für Jedermann gesichert. Zusätzlich sind in wenigen Minuten einige Bäckereien und ein Supermarkt für Ihren täglichen Bedarf zu Fuß erreichbar. Im Ort selbst sind einige Bäckereien und ein Supermarkt fußläufig zu erreichen. Ärzte sowie Apotheken sind in den nächstgelegenen Orten Dornum und Hage zu finden. Nächst größere Städte wie Norden und Aurich bieten Ihnen zusätzlich ein großes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Außerdem ermöglicht Ihnen der Norder Bahnhof eine Anbindung an das Verkehrsnetz. Die nächste Autobahn ist die A31, welche in Emden zu erreichen ist. Die Ostfriesischen Inseln versprechen malerische Ausflüge und sind leicht über die nahegelegenen Häfen erreichbar. Der Fähranleger in Neßmersiel ist nur ca. 2 km entfernt und ermöglicht damit eine besonders schnelle Überfahrt auf die Insel Baltrum. Weitere Inselfähren in Norddeich und Dornumersiel ermöglichen Ihnen Ausflüge auf die Inseln Juist, Norderney und Langeoog.

Objektnummer: 24418007 - 26553 Dornum

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.10.2031. Endenergiebedarf beträgt 229.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Objektnummer: 24418007 - 26553 Dornum

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com