

Dornum / Neßmersiel – Dornum

## Nordseenähe - Gut vermietetes Ferienhaus in beliebter Lage von Nessmersiel!

Objektnummer: 24361041

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 220 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24361041 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

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

Objektnummer: 24361041 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

## Auf einen Blick

Objektnummer	24361041
Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1994

Kaufpreis	229.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24361041 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	112.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.07.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

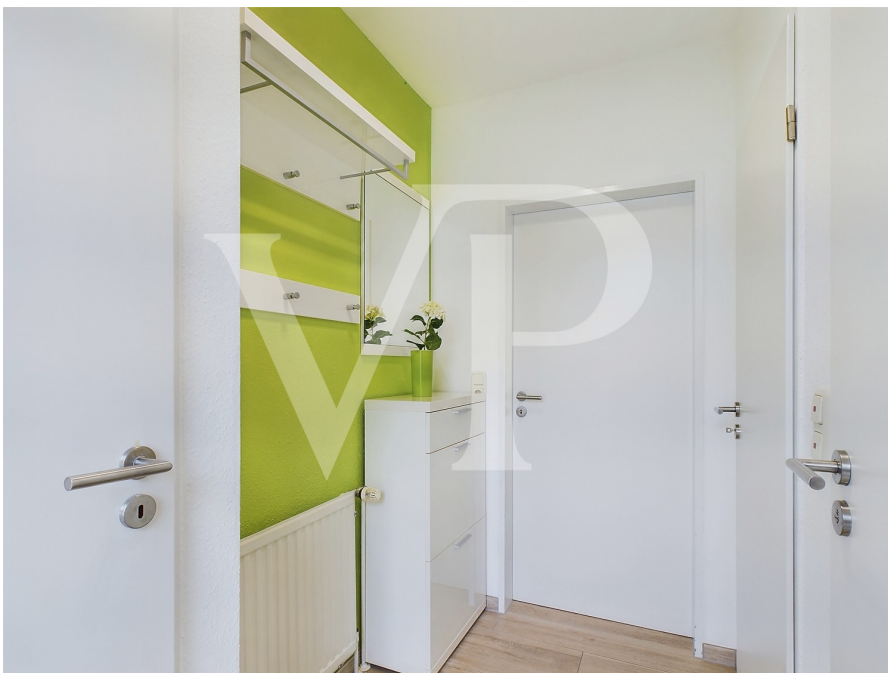
Objektnummer: 24361041 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361041 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361041 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361041 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

## Die Immobilie





Objektnummer: 24361041 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361041 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

## Ein erster Eindruck

Diese ca. 75 m<sup>2</sup> große und moderne Doppelhaushälfte befindet sich im Sielort Neßmersiel und besticht besonders durch die Nähe zur Küste. Die optimale Lage in einer Ferienhaussiedlung bietet beste Voraussetzungen für die hier mögliche Ferienvermietung. Sie betreten diese Immobilie über den hellen und einladenden Eingangsbereich. Dieser ermöglicht Ihnen den Zugang zum Gäste-WC und zum Versorgungsraum. Auch ein praktischer Abstellraum zum Verstauen sämtlicher Haushaltsutensilien ist über den Flur erreichbar. Die großzügige und offene Raumgestaltung zeigt sich ganz besonders im folgenden Wohn- und Essbereich. Dieser wird durch eine Kochnische mit einer geräumigen und modernen Einbauküche bereichert, welche ausreichend Stauraum für alle Küchenutensilien bereithält. Besonders die bodentiefen Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine gemütliche Atmosphäre für Ihre Feriengäste. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch einen Glasfaseranschluss. An der Südfront des Wohnzimmers befindet sich darüber hinaus der Zugang zur Sonnenterrasse, auf der Ihre Gäste die langen Sommertage mit Freunden und Familie genießen können. Um die Terrasse herum erstreckt sich ein liebevoll angelegter Garten mit Zugang zu dem externen Abstellraum, in dem Gartengeräte oder Gartenmöbel untergebracht werden können. Ebenfalls über das Wohnzimmer, gelangen Sie nun in das Obergeschoss. Hier liegen zwei gemütlich eingerichtete Schlafzimmer, die über den Flur dieser Etage zu erreichen sind. Das moderne Duschbad rundet mitsamt der Waschmaschine diese Wohnebene ab. Der Außenbereich ist pflegeleicht und liebevoll angelegt sowie komplett eingezäunt. Zusätzlich steht Ihnen vor dem Haus ein praktischer Stellplatz zur Verfügung. Durch die ruhige Lage in einer Sackgasse ist hier die Möglichkeit zur Erholung gegeben. Zusätzlich lassen sich auch die Natur und die Umgebung hervorragend erkunden, denn in der Nähe befinden sich verschiedene Freizeitmöglichkeiten wie Wanderwege, Radwege und Aktivitäten für Groß und Klein. Die Immobilie wird, wie auf den Bildern abgebildet, mit allen Möbeln und Einrichtungsgegenständen verkauft.

Objektnummer: 24361041 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

## Ausstattung und Details

- Ruhige, beliebte Lage nahe der Nordsee
- Durchdachte Raumaufteilung
- Wohnzimmer mit Essbereich
- Offene Küche mit Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- Zwei Schlafzimmer
- Liebevoll angelegter Garten
- Gaszentralheizung
- PKW-Stellplatz
- Sonnenterrasse mit Südausrichtung
- Glasfaseranschluss
- Kunststoff-ISO-Fenster
- Doppelverglasung
- Außenjalousien
- Laminatboden
- Fliesenboden
- Dachboden
- Inklusive Inventar

Objektnummer: 24361041 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

## Alles zum Standort

Der Sielort 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, welches Sie hervorragend bei Fahrradtouren entlang der Deiche erkunden können. 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 Bengersiel ermöglichen Ihnen Ausflüge auf die Inseln Juist, Norderney und Langeoog. 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. Ein großes Freizeitangebot, Ärzte sowie Apotheken sind in den nächstgelegenen Orten Dornum und Hage zu finden. Norden und Aurich sind die nächstgelegenen größeren Städte und bieten Ihnen zusätzlich ein großes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Unterhaltungsangeboten. Außerdem ermöglicht Ihnen der Bahnhof Norden eine einfache und optimale Anbindung an das Verkehrsnetz, das zusätzlich durch die Autobahn in Emden bereichert wird.

Objektnummer: 24361041 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 112.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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 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: 24361041 - 26553 Dornum / Neßmersiel – Dornum

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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