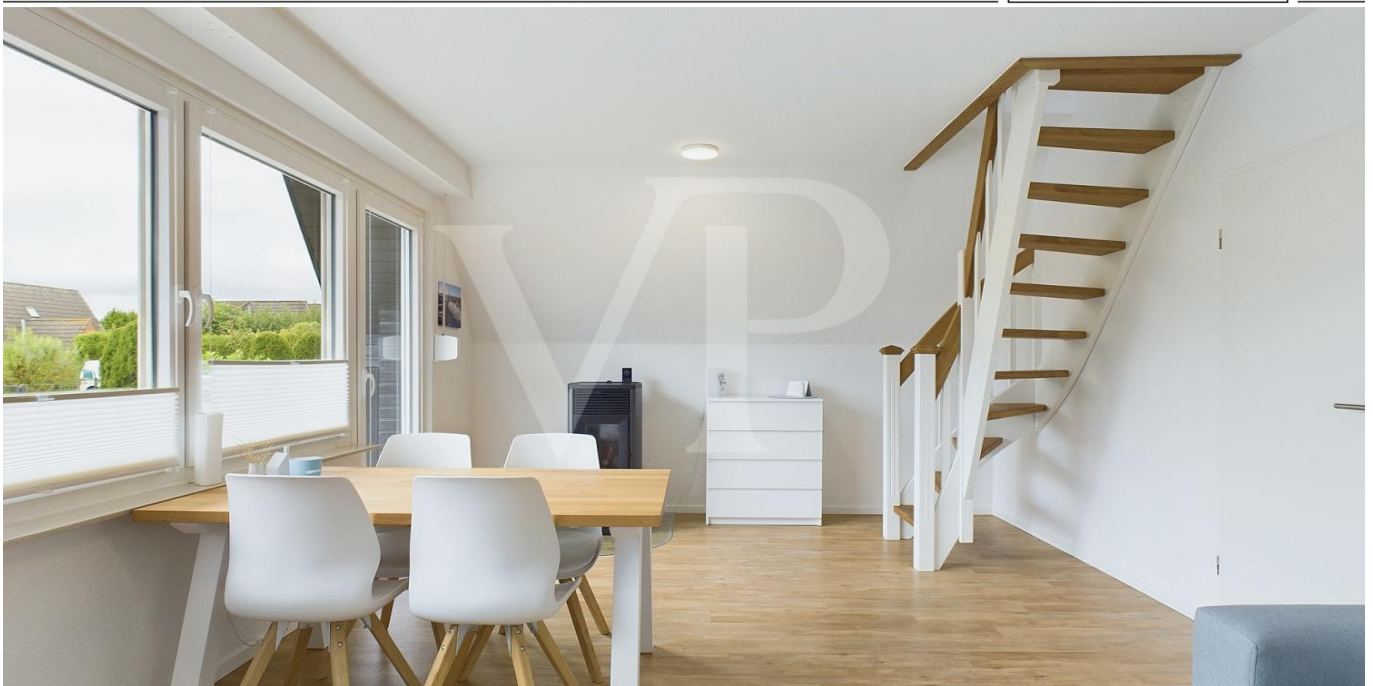


Dornum / Westeraccumersiel

# Saniertes Nurdachhaus in ruhiger Siedlungslage von Westeraccumersiel!

Objektnummer: 24361058



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

**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 376 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24361058 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

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

Objektnummer: 24361058 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24361058	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 67 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Baujahr	1971		

Objektnummer: 24361058 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	24.09.2034	Endenergiebedarf	218.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Pelletheizung	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 24361058 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361058 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24361058 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361058 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24361058 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## Ein erster Eindruck

Dieses ca. 1971 erbaute Nurdachhaus bietet Ihnen auf ca. 376 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein gemütliches Wohndomizil. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Deich und der dahinter liegenden Nordsee in Dornum im Ortsteil Westeraccumersiel. Der gut durchdachte Grundriss bietet ein attraktives, offenes Raumangebot mit praktisch geschnittenen Zimmern. Hinter der Haustür empfängt Sie ein heller Flur. Von hier aus sind alle Räume des Erdgeschosses zu erreichen. Gleich zu Beginn befindet sich auf der rechten Seite das Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und WC. Direkt angrenzend befindet sich die moderne, helle Küche mit Einbauküche aus dem Jahr 2022. Gegenüberliegend ergänzt das geräumige Schlafzimmer das Raumangebot im Erdgeschoss und sorgt somit für ein ebenerdiges Wohnen. Der Flur führt Sie nun in das Herzstück des Hauses: Das großzügige Wohnzimmer mit Essbereich und dem modernen Pelletofen aus dem Jahr 2022. Hier lassen sich gemütliche Abende mit Familie und Freunden verbringen. Der Wohnbereich bietet zudem Zugang zu der schöne Sonnenterrasse. Diese lädt zu gemütlichen Abendessen im Freien oder einfach zum Entspannen ein. Über die Treppe im Wohnbereich gelangen Sie in den Flur des Obergeschosses. Rechts und links davon befinden sich die beiden Schlafzimmer. Für viel Staufläche sorgt der praktische Abstellraum, welcher sich direkt geradeaus befindet. Zur Immobilie gehören außerdem drei Stellplätze direkt am Haus sowie ein Carport mit separatem Abstellraum. Die Lage des Hauses ist besonders schön und zeichnet sich durch eine entschlernigende Atmosphäre und Gemütlichkeit aus. Die Kunststoffenster mit Isolierverglasung und Rollläden sorgen für eine gute Wärme- und Schalldämmung. Der gute Zustand sowie die modernen, renovierten Räumlichkeiten und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot.

Objektnummer: 24361058 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## Alles zum Standort

Dieses Nurdachhaus befindet sich in herrlicher Lage direkt in Westeraccumersiel, nur wenige Minuten von der Nordsee entfernt. Die Weite des Meeres und die frische Brise bieten eine einzigartige Lebensqualität. Endlos lange Deiche und ein dichtes Radwegenetz laden zum Radeln und Wandern inmitten ausdrucksvoller Naturschönheiten im ganz besonderen Nordseeklima ein. Die beiden Nordseeinseln Langeoog und Baltrum sind über Benersiel und Neßmersiel bequem als Tagesausflug zu erreichen. Alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe von Westeraccumersiel und sind demnach bequem zu erreichen.

Objektnummer: 24361058 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 218.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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: 24361058 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## 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)