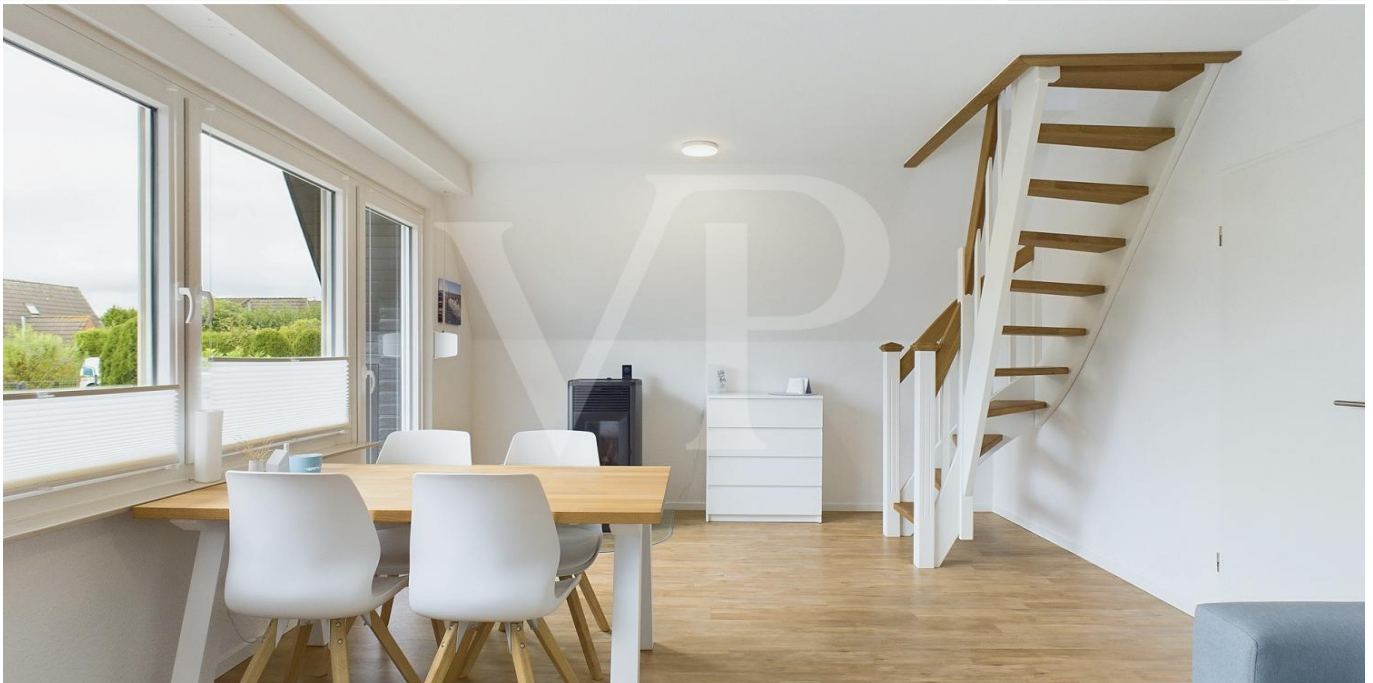


Dornum / Westeraccumersiel

# Saniertes Nurdachhaus in ruhiger Siedlungslage von Westeraccumersiel!

Property ID: 24361058



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

**PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 376 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24361058 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24361058 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## At a glance

Property ID	24361058	Purchase Price	249.000 EUR
Living Space	ca. 67 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	4	Condition of property	Like new
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Built-in kitchen
Year of construction	1971		

Property ID: 24361058 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## Energy Data

Energy Source	Pellet	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	24.09.2034	Final Energy Demand	218.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Pellet-Fuelled	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 24361058 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## The property



Property ID: 24361058 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## The property





Property ID: 24361058 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## The property



Property ID: 24361058 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## The property





Property ID: 24361058 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## A first impression

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 entschleunigende Atmosphäre und Gemütlichkeit aus. Die Kunststofffenster 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.

Property ID: 24361058 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## All about the location

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.

Property ID: 24361058 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## Other information

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.

Property ID: 24361058 - 26553 Dornum / Westeraccumersiel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)