

Dornum / Neßmersiel

Deichnahes Ferienhaus - Friesenhaus an der Nordsee

????????? ??????????: 24361065



www.von-poll.com

???? ??????: 295.000 EUR • ??????????: ca. 85 m² • ?????????: 3 • ??????? ????: 353 m²

???????? ??????????: 24361065 - 26553 Dornum / Neßmersiel

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24361065 - 26553 Dornum / Neßmersiel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24361065	????? ???????	295.000 EUR
????????????	ca. 85 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	3		
????????????			
????????????	2		
????? ?????????????	1994	????? ?????????????	2022
?????? ?????????????	1 x ?????????????	?????????	????????
	?????? ?????????????	????????????	

???????? ??????????: 24361065 - 26553 Dornum / Neßmersiel

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	???????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	???????????????	
????? ??????????????	???????	????????? ????????	176.00 kWh/m ² a
???????????????	18.11.2034	???????????????	
?????????????????????		???????????????	F
?????????? ???		?????????????????	
????? ??????????????	???????	?????????????????	
		????? ????????????????	1994
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ??????????: 24361065 - 26553 Dornum / Neßmersiel

?? ?????????



???????? ??????????: 24361065 - 26553 Dornum / Neßmersiel

?? ?????????



???????? ??????????: 24361065 - 26553 Dornum / Neßmersiel

?? ?????????



???????? ?????: 24361065 - 26553 Dornum / Neßmersiel

?? ????????



???????? ??????????: 24361065 - 26553 Dornum / Neßmersiel

?? ?????????



??????? ???????: 24361065 - 26553 Dornum / Neßmersiel

??? ?????? ???????????

Dieses gemütliche Ferienhaus im Friesenstil überzeugt mit einer guten Lage und einer gepflegten Ausstattung im schönen Neßmersiel. Der gut geschnittene Grundriss bietet Ihnen und Ihren Gästen auf ca. 75 m² Wohnfläche einen erholsamen Ort zur Entspannung an der Nordseeküste. Der Wohnbereich mit Küche sorgt für ein offenes Wohnkonzept mit der optisch schönen freien Balkenlage an der Decke. Mit insgesamt drei Schlafzimmern, wovon sich eins im Erdgeschoss und zwei im Obergeschoss befinden, ermöglicht die Immobilie einen Urlaub für eine breite Zielgruppe. Egal ob Familien mit Kindern oder auch Senioren – jeder kommt hier auf seine Kosten. Das Ferienhaus bietet Ihnen angenehmen Komfort durch ein Duschbadezimmer im Erdgeschoss und ein WC im Obergeschoss. Die Immobilie steht als vollständig möbliertes Ferienhaus zum Verkauf, somit ist das gesamte Inventar, bis auf private Gegenstände, als Teil des Angebots zu verstehen. Ein kleiner Abstellraum bietet ebenfalls genügend Staufläche für die Koffer Ihrer Gäste. Oder Sie nutzen diesen als Lagerraum für die Verwaltung der Ferienimmobilie wie beispielsweise das Verstauen von Reinigungsutensilien, Bettwäsche und Handtücher. Der Außenbereich überzeugt zudem mit einem pflegeleicht angelegtem Garten, der aufgrund seiner Ausrichtung von etwas Privatsphäre profitiert. Die aus dem Wohn-Essbereich zugängliche Terrasse ist nach Süd-Westen ausgerichtet und bietet so nach einem Strandtag einen tollen Ort zum ausklingen des Tages. Das Grundstück verfügt zudem über einen PKW-Stellplatz und einen Geräteschuppen für Ihre Fahrräder und Gartengeräte.

???????? ??????????: 24361065 - 26553 Dornum / Neßmersiel

????????????????? ??? ???????????

Ideal nutzbar als Ferienhaus
Glasfaseranschluss
Einbauküche
Holz-Gartenhaus
Terrasse
Duschbad
WC im OG
doppelverglaste Fenster
Strandnähe
Ruhige Lage in Sackgasse
offenes Wohnen
optimale Raumnutzung
Südausrichtung
Spielplatz in der Nähe

???????? ??????????: 24361065 - 26553 Dornum / Neßmersiel

??? ??? ??? ????????????

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 einige Bäckereien 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, in denen Sie auch jeweils ein Krankenhaus finden, 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.

??????? ???????: 24361065 - 26553 Dornum / Neßmersiel

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 176.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24361065 - 26553 Dornum / Neßmersiel

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com