

Dornumersiel – Dornum

# Nordseetraum - Gemütliches Nurdachhaus in Dornumersiel/ Westaccumersiel!

**CODICE OGGETTO: 24361067**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 180.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 72 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 373 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24361067 - 26553 Dornumersiel – Dornum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24361067 - 26553 Dornumersiel – Dornum

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24361067
Superficie netta	ca. 72 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Garage, 3 x Altro

Prezzo d'acquisto	180.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24361067 - 26553 Dornumersiel – Dornum

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Elettro	Consumo energetico	193.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.09.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Elettrico		

CODICE OGGETTO: 24361067 - 26553 Dornumersiel – Dornum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24361067 - 26553 Dornumersiel – Dornum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24361067 - 26553 Dornumersiel – Dornum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24361067 - 26553 Dornumersiel – Dornum

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24361067 - 26553 Dornumersiel – Dornum**

## Una prima impressione

Dieses Nurdachhaus in Dornumersiel bietet Ihnen die Gelegenheit, in unmittelbarer Nähe zum Wattenmeer eine erholsame Auszeit zu verbringen. Das Nurdachhaus wurde 1972 erbaut und befindet sich auf einer Grundstücksfläche von circa 373 m<sup>2</sup>. Es bietet Ihnen eine Wohnfläche von etwa 72 m<sup>2</sup>, die ideal für Familien oder Paare als Ferienhaus geeignet ist. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Gäste oder Familienmitglieder bieten. Ein zentral gelegenes Badezimmer ist ebenfalls vorhanden. Der Wohnbereich besticht durch seinen einladenden Kamin, der insbesondere an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. In der Küche befindet sich eine Einbauküche mit ausreichend Stauraum. Gegenüber steht noch ein gemütliches Esszimmer zur Verfügung. Die Immobilie überzeugt zudem mit einer großzügigen Terrasse, die durch einen direkten Zugang vom Wohnzimmer erreicht werden kann. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für Gartenmöbel und Grillmöglichkeiten. Der Garten bietet zusätzlichen Raum für Freizeitaktivitäten und Freizeitgestaltung und verstärkt das Gefühl von Urlaubsatmosphäre und Erholung. Zur Ausstattung des Hauses gehört eine Nachtspeicherheizung, die für eine angenehme Wärme sorgt. Eine Garage bietet Ihnen ausreichend Platz für das sichere Abstellen von Fahrzeugen oder für die Lagerung von Freizeitutensilien, die bei einem Ferienhaus dieser Art sicherlich benötigt werden. Die Nähe zum Wattenmeer mit seinen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten verleiht diesem Objekt zusätzlichen Reiz. Ob ausgedehnte Spaziergänge, Wattwanderungen oder einfach nur Erholung in der frischen Nordseeluft – das Umfeld bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Mit seiner Lage in Dornumersiel bietet das Nurdachhaus sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch Zugang zur voll erschlossenen Infrastruktur des Ortes. Einkaufsgelegenheiten, Restaurants und weitere Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung. Für zusätzliche Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von diesem gemütlichem Nurdachhaus in schöner Umgebung.

**CODICE OGGETTO: 24361067 - 26553 Dornumersiel – Dornum**

## Dettagli dei servizi

- Wohnzimmer mit Kamin
- Esszimmer
- zwei Schlafzimmer
- ein Badezimmer
- ein WC
- Fliesen, Laminat, PVC
- Einbauküche
- möbliert
- Terrasse
- Markise
- Garten
- Garage

**CODICE OGGETTO: 24361067 - 26553 Dornumersiel – Dornum**

## Tutto sulla posizione

Der Sielort ist einer der ältesten Häfen an der ostfriesischen Küste. Dornumersiel und Westeraccumersiel sind eine historisch gewachsene Dorfgemeinschaft an der Nordseeküste in Ostfriesland im Bereich der ehemaligen Dornumer Bucht. Dornumersiel liegt unmittelbar an der Nordseeküste südlich der Insel Langeoog. Der Hauptort der Gemeinde, Dornum, befindet sich etwa 5 Kilometer entfernt in südwestlicher Richtung. Die nächsten größeren Ortschaften sind das zwölf Kilometer östlich gelegene Esens sowie das sieben Kilometer südlich gelegene Westerholt. Eingebettet zwischen dem Kutterhafen, dem Wattenmeer und dem Kurpark erwartet dich eine einladende Urlaubsidylle. Hier findest du reichlich Raum für weite Ausblicke und entspannte Spaziergänge entlang der Deiche und Salzwiesen. Das Grün breitet sich bis zum Horizont aus und lädt dazu ein, die Umgebung mit dem Fahrrad zu erkunden. Der charmante Kutterhafen verleiht der Szenerie ein maritimes Flair, während das UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer im Hintergrund strahlt.



**CODICE OGGETTO: 24361067 - 26553 Dornumersiel – Dornum**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 193.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24361067 - 26553 Dornumersiel – Dornum**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia orientale  
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)