



Seite 1



Erfüllen Sie sich Ihren Traum eines Einfamilienhauses an der Nordsee

**Ruhige Siedlungslage in Nesse
(ca. 3 km von der Küste entfernt)**

Wohnfläche: ca. 97 qm plus 20 qm Süd-Terrasse (ca. 102 qm nach WoFIV)
plus 9 qm Schuppen
plus DG-Ausbaureserve (ca. 40-45 qm nach WoFIV)
Grundstück: 599 qm
Gepflasterte Auffahrt: 14 Meter



Außenansichten des Objektes





Seite 3

Innenansichten des Objektes

Flur



Gäste-WC





Bad



Küche





Seite 5





Seite 6

Schlafen 1:





Seite 7

Schlafen 2:





Seite 8

Wohnen





Abstellraum/Hauswirtschaftsraum



Ausbaufähiger Dachboden



Grundriss



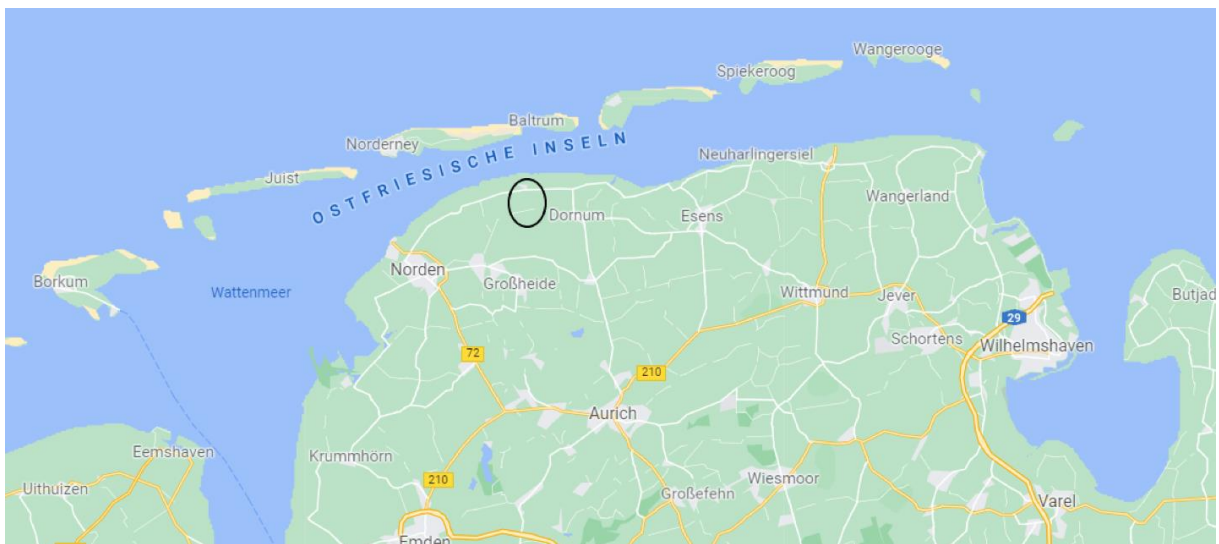
Der Grundriss oben ist nicht maßstabsgetreu und dient nur der Orientierung. Es gelten die Baupläne.



Lagebeschreibung des Objektes (siehe Markierungen)



Lage von Nesse in Niedersachsen





Quelle Google-Earth

Moin, Moin, in Ostfriesland!

Zu Plattdeutsch Oostfreesland! Wir befinden uns in Niedersachsen im äußersten Nordwesten Deutschlands. Hier befinden sich Ostfrieslands größte Städte, Emden, Aurich und Norden und natürlich die schönen Inseln in der rauen Nordsee mit seiner salzhaltigen Luft. Ein Traum für jeden Asthmatiker! Hier rostet sogar der rostfreie V2-Stahl!

Nesse ist Teil der Gemeinde Dornum und wurde im 9. Jhd. gegründet. Der Ort liegt am östlichen Rand der ehemaligen Hilgenrieder Bucht. Die heutige Entfernung zur nördlich gelegenen Nordseeküste beträgt etwa drei Kilometer. Dornum, Hauptort der Gemeinde, befindet sich ebenfalls etwa drei Kilometer entfernt in östlicher Richtung. Sechs Kilometer westlich von Nesse schließt sich der Nachbarort Hagermarsch an. Alle wichtigen Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Post, Schulen, Kindergarten befinden sich am Hauptort.

Die Inseln Norderney und Baltrum sind vom Hafen aus direkt mit der Fähre erreichbar.

Die Gemeinde grenzt im Norden an die Nordsee. Der Küste in Sichtweite vorgelagert sind die Inseln Norderney im Nordwesten, Baltrum im Norden und Langeoog im Nordosten. Da Dornum an gleich drei Samtgemeinden grenzt, ist die Zahl der Nachbargemeinden auf dem Festland sehr groß.



Seite 12

Im Folgenden einige Impressionen unweit des Objektes (ca. 3 km Luftlinie entfernt):

Hafen – Neßmersiel – Gemeinde Dornum



Strand





Objektdaten

Lage:

26553 Dornum, OT-Nesse

Objektart:

Bungalow

Baujahr 2008

Objektzustand:

– neuwertig – mit gehobener Ausstattung

Dieses Objekt wird als Ferienhaus zur Eigennutzung genutzt.

Flächen:

Grundstück: ca. 599 qm

Wohnfläche: ca. 97 qm (zuzüglich 25% Terrassenanteil von 20 qm)

ausbaufähiges Dachgeschoss: ca. 40-45 qm (Treppe zum Dachgeschoss nachträglich einbaubar – zurzeit existiert eine Einschubtreppe, Zwischendecke entsprechend der EnEV-Norm bereits isoliert)

Terrasse: ca. 20 qm

Gepflasterte Auffahrt: ca. 14 Meter

Holzschuppen: ca. 9 qm Nutzfläche



Aufteilung:

Erdgeschoss und Dachspitzboden

EG:

1 Schlafzimmer	12,10 qm
1 Kinderzimmer	14,08 qm
1 Wohnzimmer,	24,81 qm
Küche	13,55 qm
Badezimmer mit Badewanne/ Dusche und Béde	8,42 qm
Gäste-WC mit Pissoir	2,47 qm
Haushaltsraum	6,80 qm
Diele	14,96 qm
Wohnfläche im Haus	97,19 qm
Terrasse 20 qm zu 25%	5 qm
Ausbaureserve DG später für ca. 40-45 qm zusätzliche Wohnfläche vorhanden	--
Wohnfläche nach WOFIV	102,19 qm

Zurzeit dient das DG (mit zwei Velux-Dachfenstern) als zusätzliche Abstellfläche. Die Abstellfläche (reine Bodenfläche) entspricht zurzeit der Grundfläche des Hauses (ca. 100 qm).

Barrierearmes Wohnen:

Ja (seniorengerecht mit Bad on Suite)

Erschließung:

Strom: ja

Gas: ja

Wasser: ja

TV-Satellit: ja, 4x TVs vorhanden

Internet: Festnetz bis zu 100 Mbit/sec. möglich

LTE: Vodafone, Telekom und O2 möglich – auch als Festnetzersatz

(Wir haben zurzeit O2-LTE-Festnetzersatz über SIM-Karte: schwankt nach unserer Messung zwischen 4-5 von insgesamt 5 Balken bis max. 22 Mbit/sec.)

Telefonsteckdosen im Haus: ja, 1x Flur/Diele, 1x Schlafrum, 1x Wohnzimmer



Besonderheiten:

- extra hohe Decken mit ca. 2,62 Meter Deckenhöhe (*Standard: 2,40-2,50 Meter*)
- ca. 2,10 Meter Tür-Durchgangshöhe
- Haus ist smartgesteuert, hier:
 - o Alarm, Videoüberwacht, innen und außen.
 - o Elektrische Rollläden, per SMART-Live-App steuerbar
- zusätzliche Fußbodenheizung in Küche und Bad vorhanden
- Handtuchhalterheizung im Bad vorhanden
- Zusatzbadmöbel: Wand-Bidet, Pissoir
- Allergiker frei (keine Teppichböden)
- Einbauküche inklusive
- Komplettes Inventar und hochwertiges Mobiliar(z.B. Vollholzmöbel Pinie im Wohnzimmer)
- Sämtliche Gartengeräte, Fahrräder, Rasenmäher, etc. sind im Preis enthalten
- Schuppen ca. 3 Meter x ca. 3 Meter vorhanden
- Haupteingangstür mit Fensterornamenten, sonst alles mit Sprossen
- Fliesen 0,60 x 0,60 Meter in diagonaler Verlegung
- Kupferregenrinnen

Das Haus ist gepflegt und entspricht einem modernen und gehobenen Ausstattungsstandard. Das Haus wurde nie vermietet.

Die Eigentumsübertragung kann aus steuerlichen Gründen erst ab dem 02.01.2023 erfolgen!

Preis des Objektes inklusive Mobiliar/Inventar:

398.500,-- EUR provisionsfrei von privat

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Tel.-Kontakt: 0176-30 75 76 01 oder 06344-92 70 56 3

Email.: dirk.wegner@gmx.net