

# Exposé

## Bungalow in Dornum

**Ihr Traumhaus an der Nordsee – bezugsfertig,  
hochwertig, provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-253799

**Bungalow**

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:  
Irena und Dirk Wegner  
Telefon: 06344 9270563  
Mobil: 0176 30757601

26553 Dornum  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	599,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	102,19 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	119,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

„Ihr Traumhaus an der Nordsee – bezugsfertig, hochwertig, provisionsfrei“

26553 Dornum, OT Nesse – ca. 3 km Luftlinie von der Küste entfernt

„Direkt vom Eigentümer, inkl. Einbauküche – Sie sparen bis zu 30.000 € Maklerkosten!“

Morgens die salzige Nordseeluft einatmen, abends auf der sonnigen Südterrasse den Tag ausklingen lassen – und das nur 3 Kilometer vom Strand entfernt. Dieses charmante Einfamilienhaus im idyllischen Dornum-Nesse verbindet Urlaubsfeeling mit Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

„Genießen Sie die Ruhe einer Anliegerstraße und seien Sie dennoch in wenigen Minuten an der Nordsee. Ob als seniorenrechter und barrierearmer Altersruhesitz, Ferienhaus oder Investition – dieses Haus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.“

Highlights auf einen Blick

=====

- Nur 3 km bis zur Nordseeküste (Neßmersiel, Baltrum, Norderney in Sichtweite) – ruhige Anliegerstraße ✓
- Wohnfläche ca. 102 m<sup>2</sup> + Dachausbaureserve ca. 45 m<sup>2</sup> ✓
- Voll möbliert, hochwertige Ausstattung, nie vermietet ✓
- Große Südterrasse & gepflegter Garten ✓
- Smart-Home Überwachung: Alarmanlage, Bewegungsmelder, Videoüberwachung, Außenrolläden, Stromerzeugung/Speicher ✓
- & Barrierearmes Wohnen, seniorenrecht ✓

Weitere technische Daten

=====

Objektart: Bungalow

Baujahr: laut Energieausweis 2009, Energieklasse B

Objektzustand

=====

– sehr gepflegt – mit gehobener Ausstattung

(Möbiliar/Einbauküche im Preis inklusive)

Flächen

=====

Grundstück: ca. 599 qm

Wohnfläche: ca. 97,19 qm (zuzüglich 25% Terrassenanteil von 20 qm => 102,19 qm)

ausbaufähiges Dachgeschoss: ca. 45 qm (Treppe zum Dachgeschoss nachträglich einbaubar – zurzeit existiert eine Einschubtreppe, Zwischendecke entsprechend der EnEV-Norm bereits isoliert, reine Bodenfläche 10 x 11 Meter)

Terrasse: ca. 20 qm

Gepflasterte Auffahrt: ca. 14 Meter

Holzschuppen: ca. 9 qm Nutzfläche

Aufteilung der Flächen

=====

Raum Fläche Besonderheiten

Wohnzimmer 24,81 m<sup>2</sup>Zugang zur Südterrasse

Küche 13,55 m<sup>2</sup>Einbauküche, Fußbodenheizung

Schlafzimmer 12,10 m<sup>2</sup>Bad en suite möglich

Kinder-/Gästezimmer 14,08 m<sup>2</sup>Helle Fensterfront

Bad 8,42 m<sup>2</sup>Wanne, Dusche, Bidet, Fußbodenheizung

Gäste-WC 2,47 m<sup>2</sup>Mit Pissoir

Diele/Flur 14,96 m<sup>2</sup>Lichtdurchflutet

Hauswirtschaftsraum 6,80 m<sup>2</sup>Waschmaschinenanschluss

Terrasse 20 m<sup>2</sup>Süd-Ausrichtung

Dachboden 110 m<sup>2</sup> reine Bodenfläche mit ca. 45 m<sup>2</sup> Ausbaureserve

Wohnfläche gesamt 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. 110 qm).

Barrierearmes Wohnen: ja

Seniorenrecht mit Bad on Suite: ja

Erschließung:

=====

Strom: ja

Gas: ja

Wasser: ja

TV-Satellit: ja, 4x TVs vorhanden

Internet: Festnetz bis zu 100 Mbit/sec. möglich

LTE/5G: Vodafone, Telekom und O2 möglich – auch als Festnetzersatz

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

## **Ausstattung**

Ausstattung

=====

- Elektrische Rollläden, steuerbar via App
- Alarm- und Videoüberwachung innen & außen
- Kupferregenrinnen, Fliegengitter, Natursteinfensterbänke innen

- Fußbodenheizung in Bad & Küche
- Allergikerfreundlich (keine Teppichböden)
- Hochwertige Fliesen (60 × 60 cm, diagonal verlegt)
- Komplettes Inventar inkl. Möbel, Gartengeräte, Fahrräder
- Balkonkraftwerk 840 Wp + 2,56 kWh Speicher mit Nulleinspeisoption (2025 installiert)

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

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

Das Objekt kann sofort übernommen werden!

429.000 € (inkl. kompletter Einrichtung & Inventar)

Sie kaufen direkt vom Eigentümer – ohne Makler, ohne Provision.

Damit sparen Sie bis zu 30.000 €!

Telefonischer Kontakt (0176-30757601) dient ausschließlich der Abstimmung zu einem Besichtigungstermin!

Rückfragen zum Objekt werden nur schriftlich oder vor Ort beantwortet!

**Lage**

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 rauhen Nordsee mit seiner salzhaltigen Luft.

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.

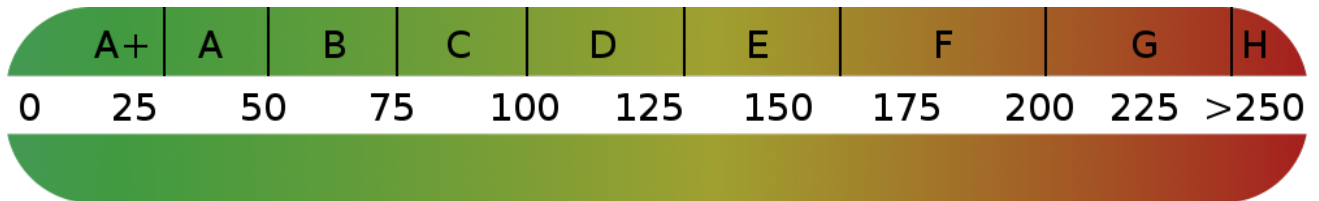
Die Gemeinde grenzt im Norden an die Nordsee. Der Küste in Sichtweite vorgelagert sind die Inseln Norderney im Nordwesten, Baltrum im Norden und Langeoog im Nordosten. Da Dornum an gleich drei Samtgemeinden grenzt, ist die Zahl der Nachbargemeinden auf dem Festland sehr groß.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	53,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Südterrasse

# Exposé - Galerie



Strand Neßmersiel



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Westseite



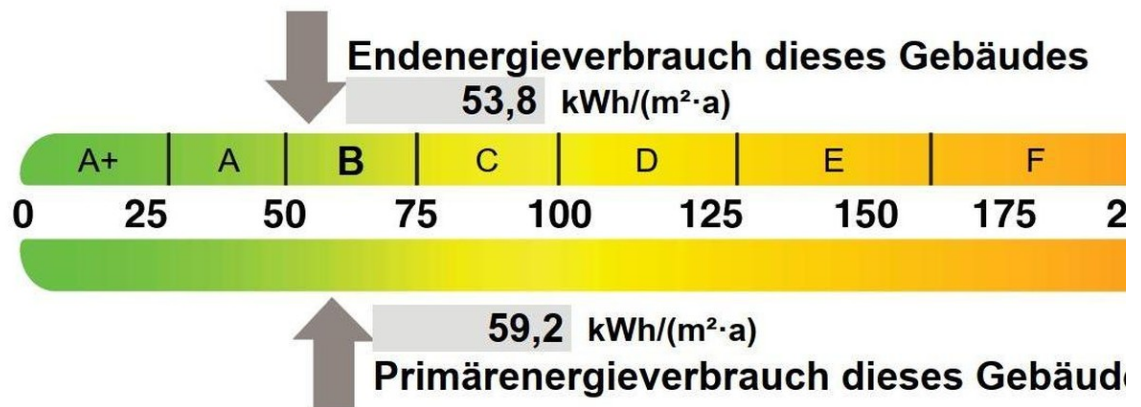
Garten mit Blick auf Schuppen

# Exposé - Galerie

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 12,92



**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Ausschnitt Energieausweis



Anliegerweg (sehr ruhig)

# Exposé - Galerie



Düne Dornumersiel



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Essecke

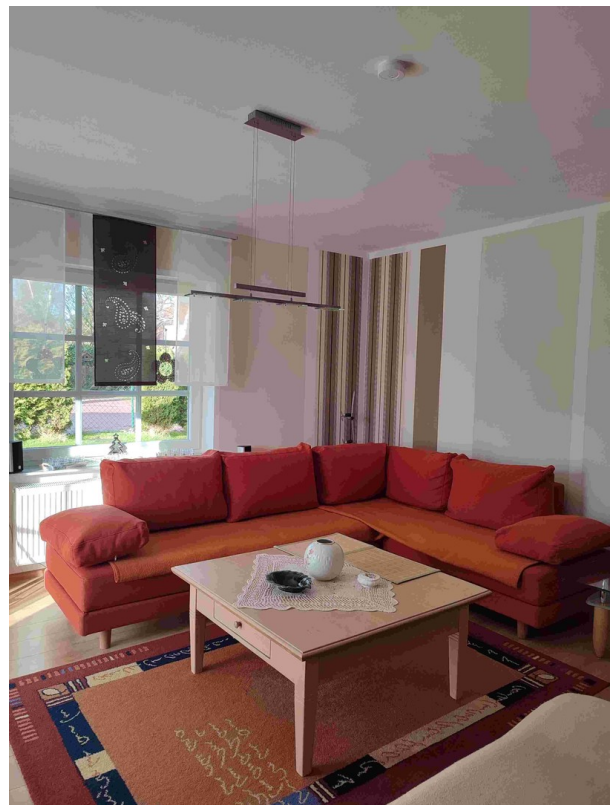
# Exposé - Galerie



Küche

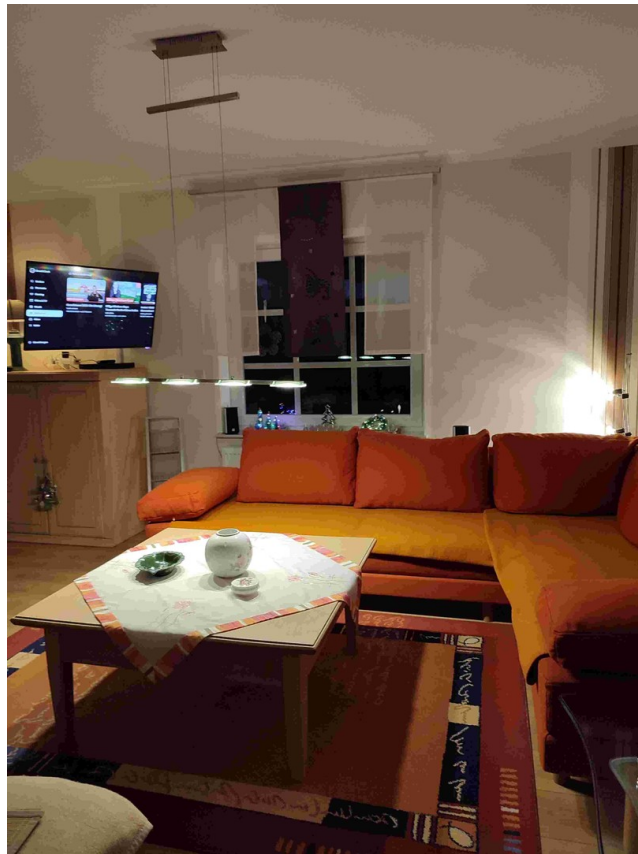


Diele



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Pinienmöbel

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Pinienmobiliar



Strand Dornumersiel

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

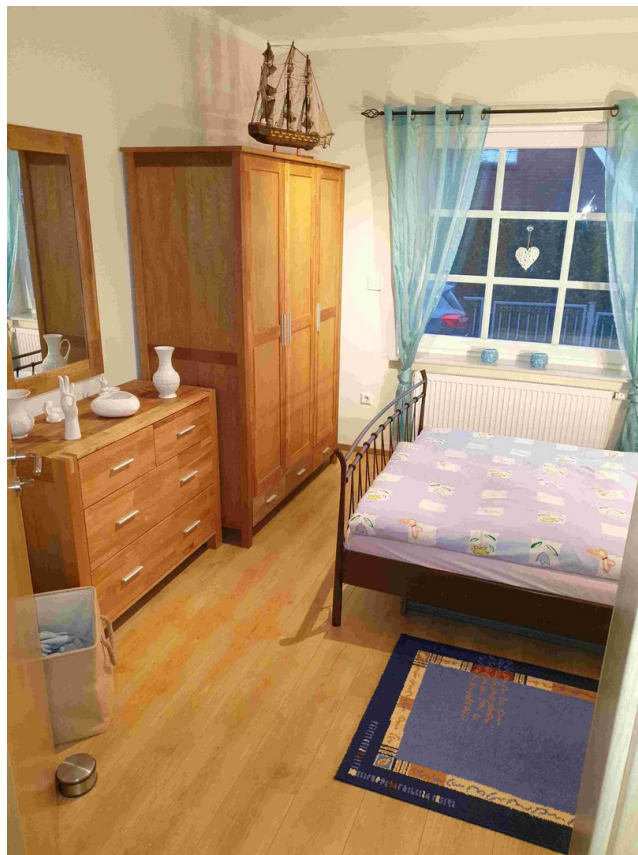


Gäste WC

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Kinder



Strand Neßmersiel

# Exposé - Galerie

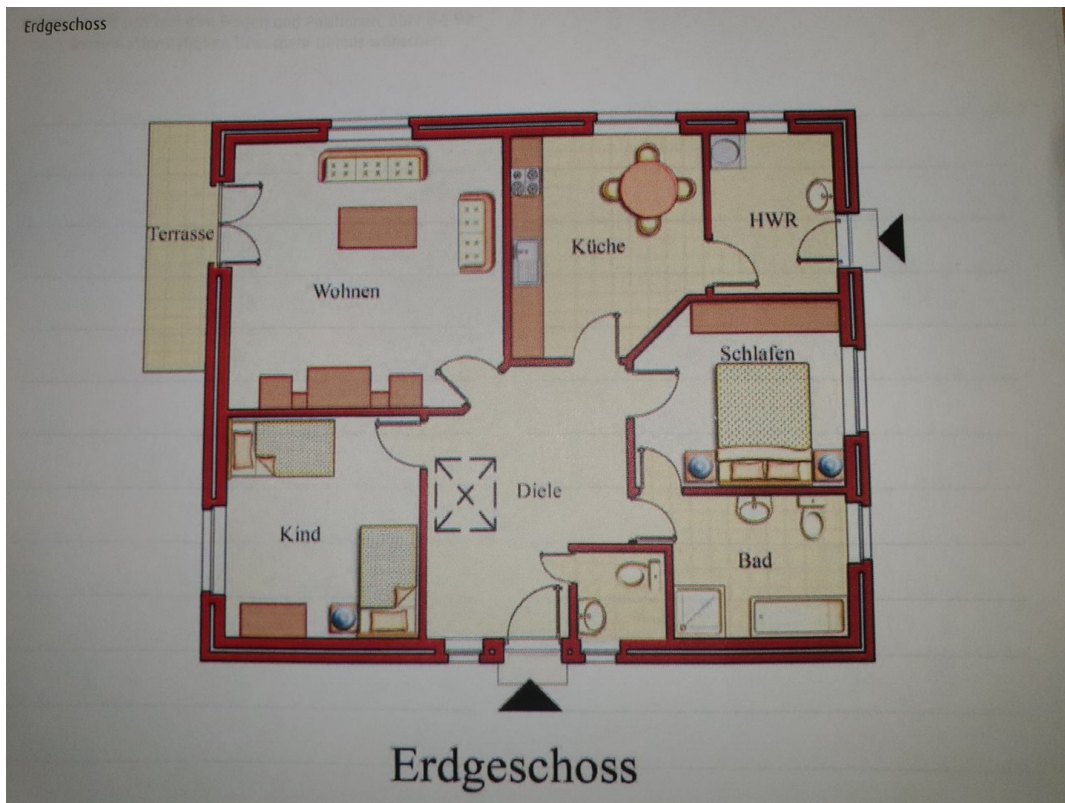


Flur Diagonalfliessen



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss