



Exposé – Ihr Traumhaus an der Nordsee

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

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

 **„Direkt vom Eigentümer – 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 seniorengerechter 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 m² + Dachausbaureserve ca. 45 m² ✔
- 📦 Voll möbliert, hochwertige Ausstattung, nie vermietet ✔
- 🌻 Große Südterrasse & gepflegter Garten ✔
- 🏠 Smart-Home Überwachung: Alarmanlage, Bewegungsmelder, Videoüberwachung, Außenrolläden, Stromerzeugung/Speicher ✔
- ♿ Barrierearmes Wohnen, seniorengerecht ✔





Objektbeschreibung

Der 2009 gebaute, neuwertige Bungalow bietet eine moderne und helle Wohnatmosphäre mit extra hohen Decken (2,62 m) und großzügigen Räumen. Durch die Südterrasse, den gepflegten Garten und die gehobene Ausstattung eignet er sich sowohl als Hauptwohnsitz als auch als komfortables Ferienhaus zur Entspannung vom Alltag.

Die vorhandene Ausbaureserve im Dachgeschoss (ca. 45 m² nach WoFIV) eröffnet zusätzliches Potenzial – perfekt für ein weiteres Schlafzimmer, ein Home-Office oder einen Wellnessbereich.

Gartenansichten





Ansicht mit 9 qm Holz-/Geräteschuppen



Anliegerstraße – Blickrichtung zum Deich





Raumaufteilung & Flächen

Raum	Fläche	Besonderheiten
Wohnzimmer	24,81 m ²	Zugang zur Südterrasse
Küche	13,55 m ²	Einbauküche, Fußbodenheizung
Schlafzimmer	12,10 m ²	Bad en suite möglich
Kinder-/Gästezimmer	14,08 m ²	Helle Fensterfront
Bad	8,42 m ²	Wanne, Dusche, Bidet, Fußbodenheizung
Gäste-WC	2,47 m ²	Mit Pissoir
Diele/Flur	14,96 m ²	Lichtdurchflutet
Hauswirtschaftsraum	6,80 m ²	Waschmaschinenanschluss
Terrasse	20 m ²	Süd-Ausrichtung
Dachboden	110 m ² Bodenfläche ca. 45 m ² Ausbaureserve	



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



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 (2025 installiert)

Innenansichten des Objektes

Wohnzimmer





Pinienmöbel





Küche





Schlafen 1:





Schlafen 2:





Flur



Gäste-WC





Bad



Hauswirtschaftsraum





Lage

Nesse liegt nur wenige Fahrminuten vom beliebten Küstenort Neßmersiel entfernt, mit direkter Fähranbindung zur Insel Baltrum. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Restaurants finden Sie im nahegelegenen Dornum. Die Inseln Norderney, Baltrum und Langeoog liegen in Sichtweite.



Hafen – Neßmersiel – Gemeinde Dornum





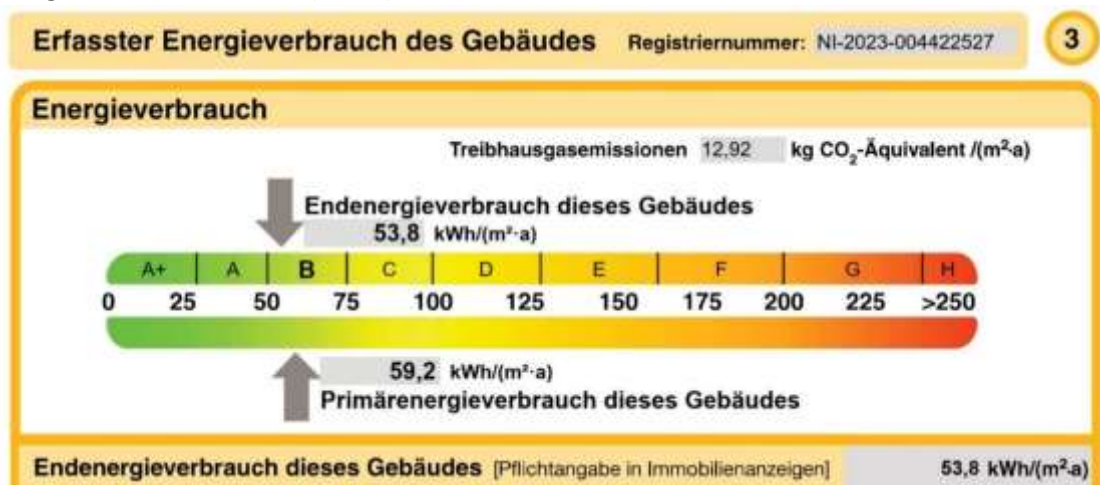
Strand Neßmersiel und Dornumersiel





Sonstiges

- Grundstück: 599 m²
- Baujahr: 2009 (Heizanlage)
- Zustand: neuwertig
- Bezugsfertig: nach Absprache sofort möglich
- Energieausweis: 53,8 kWh (m²*a)



Preis

447.000 € (inkl. kompletter Einrichtung & Inventar)

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

Damit sparen Sie bis zu 30.000 €!

Eheleute Irena und Dirk Wegner

☎ 0176-30 75 76 01

oder

✉ dirk.wegner@gmx.net