

Dornum / Dornumersiel – Dornum

# Deichblick! - Gepflegtes Ferienhaus mit Terrasse und Kaminofen in Dornumersiel

Objektnummer: 243610081

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 250 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 243610081 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 243610081 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## Auf einen Blick

Objektnummer	243610081	Kaufpreis	219.000 EUR
Wohnfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1973	Modernisierung / Sanierung	2018
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 243610081 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	246.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.02.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1973

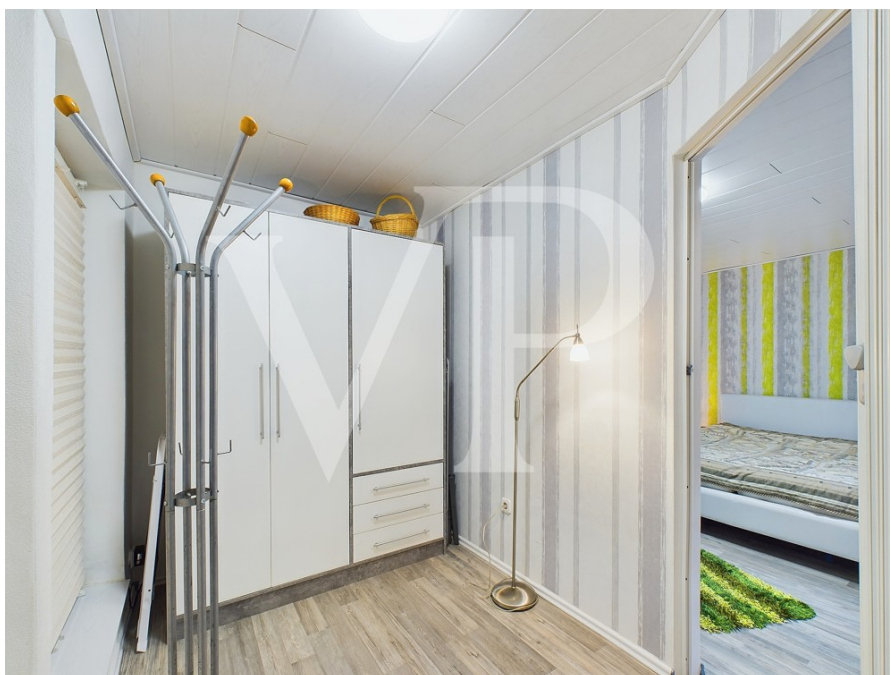
Objektnummer: 243610081 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 243610081 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 243610081 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 243610081 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## Die Immobilie





Objektnummer: 243610081 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Bungalowhälfte aus dem Jahr 1973 lädt Sie ein, auf einer Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup>, Ihre Träume über das neue Eigenheim zu verwirklichen. Das ca. 250 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich in dem beliebten Siedort Dornumersiel und verspricht einen traumhaften Aufenthalt in Ostfriesland. Beginnend mit dem Windfang betreten Sie die Immobilie, in der Sie zukünftig zahlreiche Gäste in Empfang nehmen können. Der Windfang bietet ausreichend Platz für eine Garderobe, in der Sie alle Ihre Jacken und Schuhe unterbringen können. Der Windfang führt direkt in das Herzstück der Immobilie, nämlich in das große Wohn- und Esszimmer. Dieses lässt sich hervorragend in einen gemütlichen Wohnbereich und eine Essecke mit Ausblick zum Deich unterteilen. Ein Kaminofen bietet hier den zusätzlichen Gemütlichkeitsfaktor für eine warme Atmosphäre. Große Fenster und eine helle Gestaltung lassen den Raum hell erleuchten. Aus dem Essbereich zu erreichen ist der gepflegte Garten, der Ihnen entspannte Aufenthalte auf der geschützten Terrasse bietet. Die Überdachung und der Windschutz von zwei Seiten ermöglichen Ihnen bei verschiedenstem Wetter den Blick in den Garten und auf den Deich zu genießen. Ein Gartenhaus bietet Ihnen zusätzlich ausreichend Stauraum, um die benötigten Gartengeräte oder auch Ihre Gartenmöbel unterzubringen. Zurück in der Immobilie lassen sich über das Wohn- und Esszimmer zahlreiche weitere Räume betreten. Zum einen befindet sich hier ein Schlafzimmer, das ebenfalls den Blick in den Garten ermöglicht. Zum anderen befindet sich hier angrenzend das Ankleidezimmer. Auf der gegenüberliegenden Seite des Wohn- und Esszimmers befindet sich die Küche mitsamt einer modernen Einbauküche. Über einen weiteren kleinen Flur erreichen Sie das Kinderzimmer und das Duschbad. Der Flur beinhaltet einen Einbauschränk, der Platz für Haushaltutensilien bietet und ebenso die Waschmaschine unterbringen kann. Das zeitlose Duschbad wird besonders durch das Dachfenster hell vom Tageslicht erleuchtet. Aufgrund des guten Bebauungsplanes eignet sich die Immobilie perfekt für Paare oder kleine Familien, die ein gemütliches Zuhause in einer ruhigen Lage suchen oder auch zur Vermietung an Feriengäste. Die gute Ausstattungsqualität und die praktische Raumaufteilung machen das Haus zu einer attraktiven Option.

Objektnummer: 243610081 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## Ausstattung und Details

- ruhige Lage
- freie Sicht
- ebenerdiges Wohnen
- Wohn- und Essbereich mit Kaminofen
- zwei Schlafzimmer
- Ankleideraum
- Küche mit Einkauküche
- Windfang
- PKW-Stellplatz
- Laminat
- Vinyl
- Fliese
- Waschmaschinen-Anschluss
- Terrasse mit Überdachung
- pflegeleicht angelegter Garten
- Gartenhaus

Objektnummer: 243610081 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## Alles zum Standort

Diese Bungalowhälfte befindet sich am Rande der Ferienhaussiedlung in Dornumersiel in einer ruhigen Lage. Die Haushälfte profitiert durch die Randlage von einem unverbauten Blick auf den Vordeich. Geprägt von der ausdrucksstarken Landschaft, erhalten Sie hier direkten Zugang zu dem UNESCO Weltnaturerbe Wattenmeer. Dort bietet sich eine einzigartige Lebenswelt für vielfältige Tier- und Pflanzenarten. Durch die Nähe zur Nordsee profitiert Dornumersiel zudem von einem maritimen Klima und einer besonders reinen Luft, die jährlich eine Vielzahl von Urlaubern an diesen Ort zieht. Der Badestrand sowie ein Supermarkt, die Kurverwaltung mit angrenzendem Spielhaus, ein Freibad und vielfältige Restaurants und Cafés sind innerhalb kürzester Zeit fußläufig zu erreichen. Endlos lange Deiche und Feldwege bieten eine optimale Kulisse für ausgedehnte Spaziergänge oder Fahrradtouren und laden zur puren Erholung ein. Gleichzeitig lädt auch das Wattenmeer zu einer geführten Wattwanderung ein. Der Nachbarort Benersiel ermöglicht durch den ortseigenen Fähranleger eine bequeme Überfahrt zu der ostfriesischen Insel Langeoog. Genießen Sie Ihren Urlaub in vollkommener Ruhe an den weiten Sandstränden direkt am Meer.

Objektnummer: 243610081 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 246.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 243610081 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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)