

Dornum

# Jetzt Dach über Kopf verlieben - Tolles Einfamilienhaus mit traumhaftem Außenbereich

Objektnummer: 24418075



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

**KAUFPREIS: 358.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 816 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24418075 - 26553 Dornum

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

Objektnummer: 24418075 - 26553 Dornum

## Auf einen Blick

Objektnummer	24418075
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2004
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz

Kaufpreis	358.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 34 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24418075 - 26553 Dornum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	114.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.08.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24418075 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



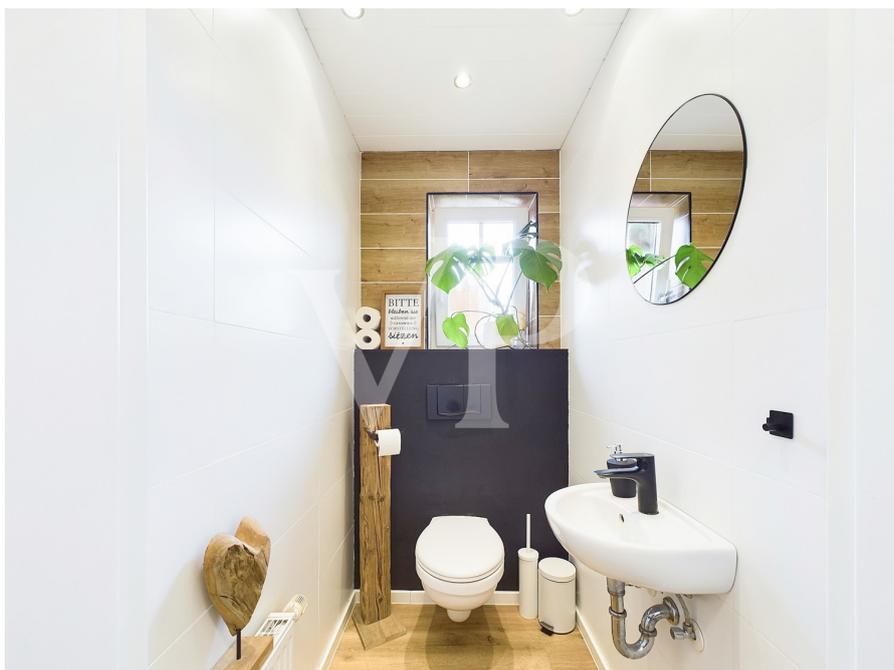
Objektnummer: 24418075 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



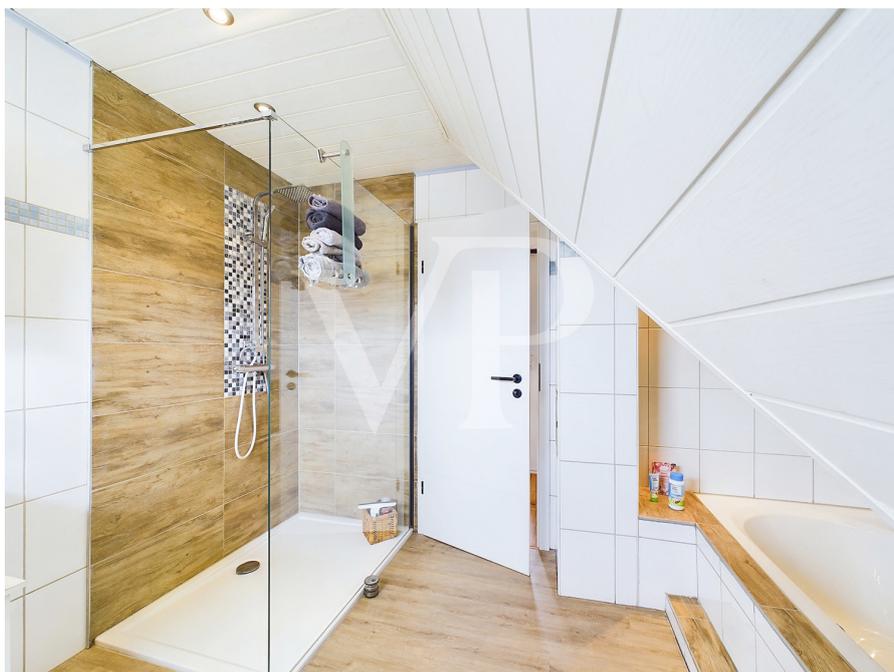
Objektnummer: 24418075 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418075 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418075 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418075 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24418075 - 26553 Dornum

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne und sanierte Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 816 m<sup>2</sup> viel Platz für eine kleine Familie oder Paare, die die Vorzüge eines Eigenheims zu schätzen wissen. Das Haus wurde im Jahr 2004 erbaut und wurde kürzlich saniert und modernisiert, wodurch es sich in einem hervorragenden Zustand präsentiert. Ihr neues Zuhause verfügt über insgesamt 5 Zimmer, davon im Dachgeschoss 2 Zimmer, die miteinander verbunden sind, ein großzügiges Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das als Ankleide genutzt werden kann und ein modernes Badezimmer. Der Grundriss wurde im Erdgeschoss verändert, um eine noch durchdachtere Raumaufteilung zu schaffen. Die offene und hochwertige Einbauküche der Marke Nolte wurde erst kürzlich eingebaut und ist mit Markeneinbaugeräten ausgestattet. Neue Bodenbeläge aus Vinyl und Teppich tlw. im Dachgeschoss, sowie hochwertige weiße Vollholztüren sorgen für ein modernes und gepflegtes Ambiente. Des Weiteren bietet diese Immobilie ein modernes Gäste-WC, eine hochwertig angefertigte Stahltreppe mit massiven Eichenstufen, verputzte Wände, eine Fußbodenheizung im Flur und im Bad, Außenjalousien, einen Kaminofen, ein Vollbad mit bodengleicher Dusche, eine Werkstatt sowie einen sehr liebevoll angelegten Garten mit Teich und Poolbereich. Die Immobilie punktet zusätzlich mit insgesamt 3 Holzterrassen, auf denen Sie die Sonne und frische Luft an unterschiedlichen Plätzen in Ihrem Garten genießen können. Hier finden all diejenigen Ihr perfektes Zuhause, die Wert auf eine gehobene Ausstattung und einen modernen durchdachten Grundriss legen. Der Außenbereich besticht durch seine Schönheit und die grüne Umgebung lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Zusätzlich stehen Ihnen ein massiv gemauerter Carport und 3 PKW-Stellplätze, eine Brunnenbohrung, ein gepflegtes Gartenhaus am Teich, sowie der Dachboden als Nutzfläche zur Verfügung. Insgesamt bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und einem liebevoll gestalteten Außenbereich. Interessenten, die auf der Suche nach einem gepflegten und schönen Eigenheim sind, werden von dieser Immobilie begeistert sein.

Objektnummer: 24418075 - 26553 Dornum

## Ausstattung und Details

Sehr gepflegte Immobilie  
Durchdachter moderner Grundriss  
Sehr schöner Außenbereich  
Hochwertige Einbauküche (Nolte) mit Markeneinbaugeräten (2022)  
Hochwertige Bodenbeläge Vinyl u. Teppich (2022)  
Hochwertige Vollholztüren in weiß (2022)  
Modernes Gäste-WC (2022)  
Hochwertig angefertigte Stahltreppe mit massiven Eichenstufen (2022)  
Verputzte Wände (2022)  
FuBo Erwärmung im Flur (EG) und im Bad (DG)  
Außenjalousien  
Einbauschränke  
Moderne weiße Vollholz-Zimmertüren (2022)  
Brunnenbohrung  
Dach und Bodendecke gedämmt  
Kaminofen (2004)  
Gastherme (2004)  
Vollbad m. bodent. Dusche  
HWR mit Einbauschränken u. Zugang i. die Werkstatt u. das Carport  
Carport (massiv gem.)  
Werkstatt  
Liebevoll angelgter Garten  
3 Holzterrassen  
Pool i. Außenbereich (2021)  
Gepflegtes Gartenhaus  
Teich

Objektnummer: 24418075 - 26553 Dornum

## Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer ruhigen Straße einer schönen Wohnsiedlung von Dornum. Dornum ist eine Gemeinde, die zum Landkreis Aurich gehört. Die Gemeinde profitiert nicht nur von der Nähe zu der Nordsee und der einzigartigen Natur rund um das UNESCO Weltnaturerbe Wattenmeer, sondern auch von einer beeindruckenden Geschichte. So bietet der Ort Ihnen ein Traumschloss, verschiedene Museen, eine Burg und viele weitere historische Bauwerke. Entspannen Sie hier am Sandstrand oder gehen Sie der Geschichte und den Traditionen des Ortes nach. Hier ist für jeden was dabei. Der Ort bietet Ihnen alle Geschäfte für den täglichen Bedarf. Neben Einkaufsmöglichkeiten, Banken und vielfältigen Restaurants, finden Sie hier auch einen Kindergarten und Schulen. Darüber hinaus sorgen eine Apotheke und einige Ärzte im Ort für Ihre medizinische Versorgung. Das Nordsee Heilbad Bengersiel, welches in näherer Umgebung liegt, ermöglicht Ihnen die ostfriesische Insel Langeoog mit der Fähre in Kürze zu erreichen. Entdecken Sie die Vielfalt dieser Orte!

Objektnummer: 24418075 - 26553 Dornum

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 114.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24418075 - 26553 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)