

Dornumersiel – Dornum

# Nordseetraum - Gemütliche Wohnung mit Balkon in zentraler Lage von Dornumersiel

Objektnummer: 24361064



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

KAUFPREIS: 143.750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 42 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24361064 - 26553 Dornumersiel – Dornum

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

Objektnummer: 24361064 - 26553 Dornumersiel – Dornum

## Auf einen Blick

Objektnummer	24361064
Wohnfläche	ca. 42 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	143.750 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24361064 - 26553 Dornumersiel – Dornum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	11.04.2031
Befeuernng	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	130.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	E

Objektnummer: 24361064 - 26553 Dornumersiel – Dornum

## Die Immobilie





Objektnummer: 24361064 - 26553 Dornumersiel – Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361064 - 26553 Dornumersiel – Dornum

## Die Immobilie





Objektnummer: 24361064 - 26553 Dornumersiel – Dornum

## Die Immobilie





**Objektnummer: 24361064 - 26553 Dornumersiel – Dornum**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 42 m<sup>2</sup>. Diese Wohnung befindet sich in einer zentral gelegenen Wohnanlage direkt am Dornumersiel Tief und bietet somit eine attraktive Lage für all diejenigen, die einen ruhigen Rückzugsort und die Nähe zur Nordsee suchen. Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei Zimmer, darunter ein geräumiges Wohnzimmer und ein Schlafzimmer. Das Badezimmer wurde ca. 2019 saniert und ist mit einer modernen Dusche ausgestattet. Darüber hinaus wurden die Heizkörper erst 2021 erneuert. Die separate Küche, die 2016 erneuert wurde, ist mit zeitgemäßen Elektrogeräten ausgestattet. Vinylböden in den Wohnräumen verleihen der Wohnung einen modernen Look und sind zudem sehr pflegeleicht. Die Kunststoff-ISO-Fenster mit Zweifachverglasung wurden ca. 2008 installiert und sorgen für eine gute Energieeffizienz. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Balkon, der ca. 2018 aufbereitet wurde. Er lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und den Ausblick mit Sonnenuntergang direkt am Deich von Dornumersiel zu genießen. Ein PKW-Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung, was in dieser zentralen Lage einen besonderen Komfort darstellt. Zusätzlichen Stauraum bietet ein Kellerraum, der im Kaufpreis inbegriffen ist. Die gepflegte Wohnungseigentumsanlage stammt aus dem Jahr 1971 und zeigt sich in einem gut erhaltenen Zustand. Die letzte umfassende Modernisierung der Wohnung fand im Jahr 2016 statt, was die Qualität und Langlebigkeit der Ausstattung unterstreicht. Diese Wohnung stellt eine ideale Wahl für diejenigen dar, die eine gut geschnittene, pflegeleichte Immobilie in zentraler Lage von Dornumersiel suchen. Sie eignet sich nicht nur als Hauptwohnsitz, sondern auch als Zweitwohnung für Besuche in der Region oder als Ruhepunkt nach einer arbeitsreichen Woche. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser interessanten Immobilie und ihrer Umgebung. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen. Die Immobilie wird wie auf den Bildern abgebildet mit allen Möbeln und Einrichtungsgegenständen verkauft. Eine Genehmigung zur gewerblichen Ferienvermietung liegt nicht vor.

Objektnummer: 24361064 - 26553 Dornumersiel – Dornum

## Ausstattung und Details

- Flur
- Badezimmer mit Dusche
- moderne Küche mit Elektrogeräten
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Vinylböden
- Heizkörper aus 2021
- Kunststoff-ISO-Fenster
- Zweifachverglasung
- großer Balkon
- Kellerraum
- PKW Stellplatz
- zentrale Lage
- direkt am Dornumersiel Tief
- gepflegte Wohnungseigentumsanlage
- inkl. Inventar - wie auf den Bildern abgebildet

Objektnummer: 24361064 - 26553 Dornumersiel – Dornum

## Alles zum Standort

Diese schöne Eigentumswohnung befindet sich in Dornumersiel in ruhiger Lage. Die unmittelbare Nähe zur Nordsee prägt diese wunderschöne Landschaft. Der Nationalpark Wattenmeer befindet sich in direkter Nähe – Er bietet tausenden von Tieren und Pflanzen eine weltweit einzigartige Lebenswelt. Endlos lange Deiche und ein dichtes Radwegenetz laden zum Radeln und Wandern inmitten ausdrucksstarker Naturschönheiten im ganz besonderen Nordseeklima ein. Ist es das Meer, das die meisten Binnenländer an die Nordsee und nach Ostfriesland lockt, so finden Sie bei Ihrem Aufenthalt an der Küste doch bei weitem noch mehr vor: Deichspaziergänge und Wattwanderungen, Bootstouren, Sandstrände und Schlickboden im Watt sind schönste Spielplätze für Jung und Alt. Den Badestrand erreichen Sie in wenigen Fahrminuten mit dem Rad oder auch zu Fuß. Von Dornumersiel können Sie auch Ausflugsfahrten zur Nordseeinsel Langeoog machen oder vom benachbarten Neßmersiel zur kleinsten Nordseeinsel Baltrum mit der Fähre fahren. Alle relevanten Einrichtungen des täglichen Lebens wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Gastronomie finden Sie in Dornum.



Objektnummer: 24361064 - 26553 Dornumersiel – Dornum

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2031. Endenergiebedarf beträgt 130.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24361064 - 26553 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)