

Dornum

# Erstklassige DHH mit Luft-Wärme-Pumpe in bester Lage

CODE DU BIEN: 23418006



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

PRIX D'ACHAT: 289.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 340 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23418006 - 26553 Dornum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 23418006 - 26553 Dornum**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23418006
Surface habitable	ca. 80 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2023
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	289.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Projeté
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 23418006 - 26553 Dornum

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	27.13 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.01.2033	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		



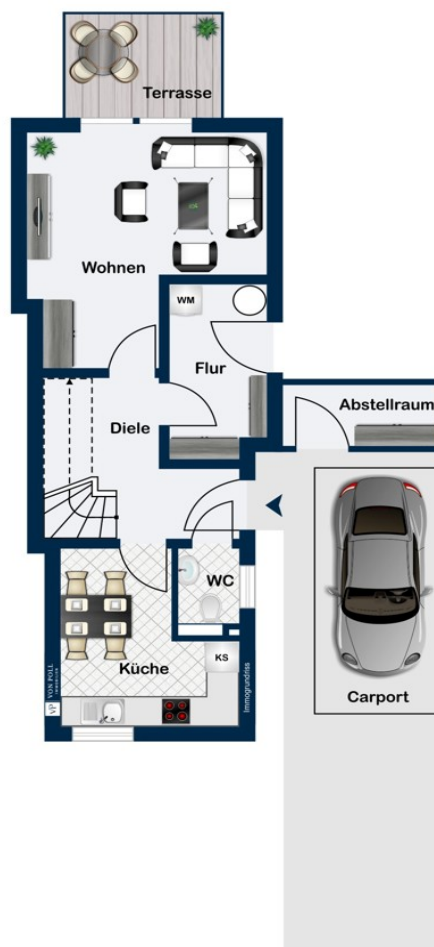
CODE DU BIEN: 23418006 - 26553 Dornum

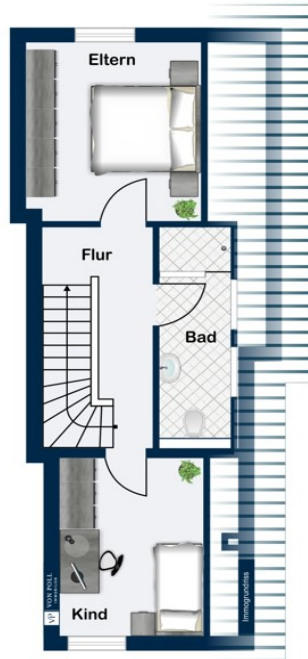
## La propriété



CODE DU BIEN: 23418006 - 26553 Dornum

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23418006 - 26553 Dornum

## Une première impression

Sie sind auf der Suche nach einem Eigenheim an der Küste? Hier können Sie Ihre eigenen Wünsche gerne mit einbringen. Bei diesem Angebot handelt es sich um einen projektierten Verkauf, bei welchem die Erschließung des Baugrundstücks gesichert ist. Für das Grundstück ist der Bau eines Doppelhauses gemäß KfW Effizienzhaus 55 Standard geplant. Sie haben nun die Gelegenheit, eine hochwertige Doppelhaushälfte in Küstennähe mit einem unverbauten Blick ins Grüne zu erwerben. Ihr neues Zuhause verfügt über eine Wohnfläche von ca. 80m<sup>2</sup>, welche sich über das Erdgeschoss und das Dachgeschoss verteilt. Folgende Ausstattung ist vorgesehen: Kunststoffenster mit 3-fach Verglasung Verputzte Wände im Innenbereich Echtholz-Eiche-Viertelschwung-Treppe Vinylboden, Fliesen o.ä. Luft-Wärmepumpe Elektrische Rolläden Fußbodenheizung Dachgeschoss mit offener Balkenlage Inkl. Pflasterarbeiten für Terrasse und Auffahrt Süd-West-Ausrichtung Hier bleiben keine Wünsche offen! Bringen Sie gerne Ihre Vorstellungen mit in die Innengestaltung ein! Bei Interesse erteilen wir Ihnen gerne nähere Auskunft.



CODE DU BIEN: 23418006 - 26553 Dornum

## Détails des commodités

KfW Effizienzhaus 55 - Stahlbetongeschossdecke - Kunststofffenster mit Dreifachverglasung - Außenrolläden - Echtholz-Eiche-Treppe - Hochwertige Ausstattung - Fußbodenheizung - Balkensicht im Dachgeschoss - Terrasse und Garten mit Süd-West-Ausrichtung - Zwei PKW-Einstellplätze - Externer Abstellraum - Hoher Dämmstandard - Luft-Wärmepumpe - Unverbauten Blick ins Grüne - Küstennah

**CODE DU BIEN: 23418006 - 26553 Dornum**

## Tout sur l'emplacement

Ihr neues Zuhause befindet sich in Dornum am Rande einer ruhigen Wohnsiedlung. Hier haben Sie einen völlig unverbauten Blick auf die weiten Felder des Ortes. 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!

**CODE DU BIEN: 23418006 - 26553 Dornum**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 27.13 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

CODE DU BIEN: 23418006 - 26553 Dornum

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale

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)