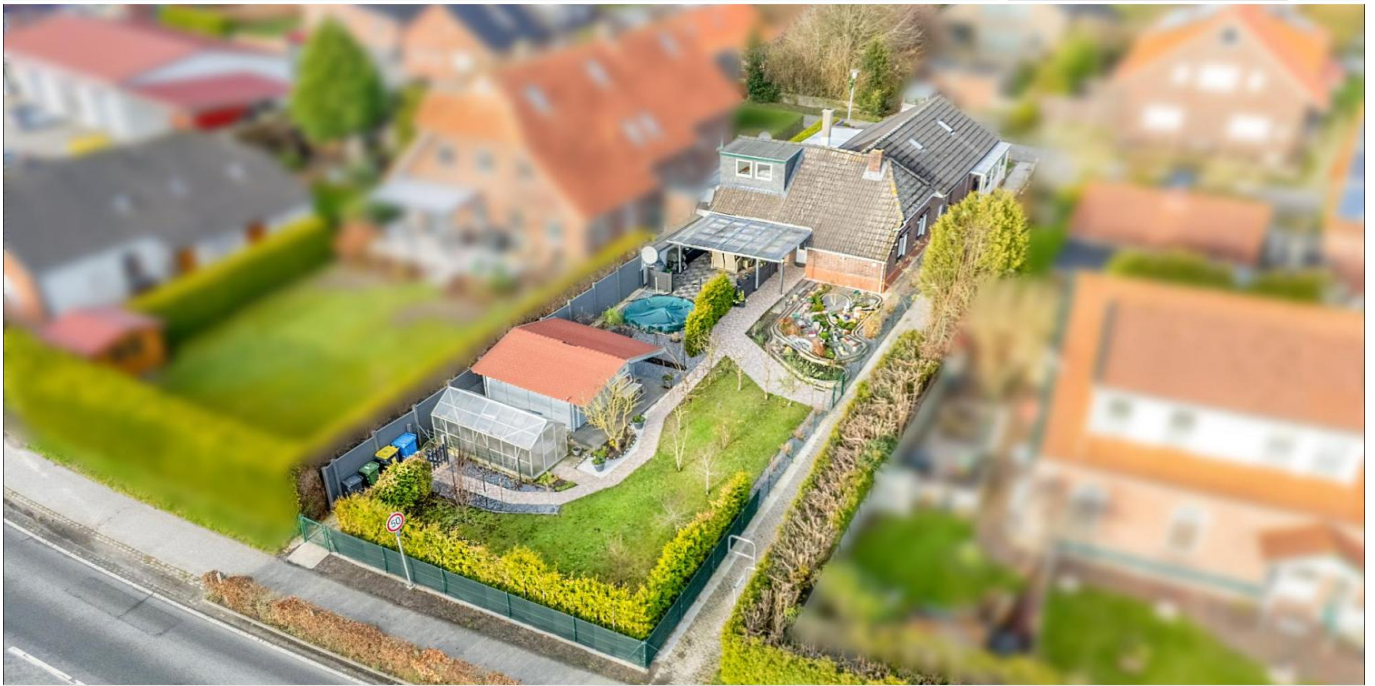


Dornum / Dornumergrode

# Vor den Toren der Nordsee - Einfamilienhaus mit idylischem Garten nahe Dornumersiel

CODE DU BIEN: 24418121



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

PRIX D'ACHAT: 185.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 98 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 487 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24418121 - 26553 Dornum / Dornumergrode

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

CODE DU BIEN: 24418121 - 26553 Dornum / Dornumergröde

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24418121	Prix d'achat	185.000 EUR
Surface habitable	ca. 98 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	1	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Salles de bains	2		
Année de construction	1883		
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24418121 - 26553 Dornum / Dornumergröde

## Informations énergétiques

Chauffage	ELECTRICITY	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	10.01.2035	Consommation d'énergie	399.50 kWh/m²a
Source d'alimentation	Électrique	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1883

CODE DU BIEN: 24418121 - 26553 Dornum / Dornumergröde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418121 - 26553 Dornum / Dornumergröde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418121 - 26553 Dornum / Dornumergrode

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418121 - 26553 Dornum / Dornumergröde

## La propriété





CODE DU BIEN: 24418121 - 26553 Dornum / Dornumergröde

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24418121 - 26553 Dornum / Dornumergrode**

## Une première impression

Diese charmante Immobilie befindet sich in einer kleinen, ruhigen Siedlung inmitten weiter Felder nahe des Deiches in Dornumergrode. Mit einer Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> bietet Ihnen diese Objekt vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Beim Betreten des hinteren Teils der Immobilie gelangen Sie zunächst in einen hellen Flur, welcher Sie zu Ihrer Rechten in ein Schlafzimmer führt. Angrenzend daran befindet sich die Küche, welche ausreichend Platz bietet, um eine gemütliche Essecke einzurichten. Das Wohnzimmer verfügt über einen direkten Zugang zu der überdachten Terrasse. Von dort aus können Sie den Blick in Ihren Garten und über weite Felder genießen. Der Grundriss im Erdgeschoss wird durch ein Badezimmer sowie durch einen Abstellraum ergänzt. Das Dachgeschoss zählt durch die geringere Deckenhöhe zur Nutzfläche und bietet so individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Im vorderen Teil der Immobilie finden Sie im Erdgeschoss einen offenen Wohnbereich. An das Wohnzimmer angrenzend finden Sie ein Duschbad, welches durch ein Fenster von ausreichend Tageslicht profitiert. Das Dachgeschoss ist auch hier ausgebaut. Die Immobilie ist im Erdgeschoss zu zwei unabhängigen Einheiten unterteilt. Der Durchgang kann hier problemlos wiederhergestellt werden. Im Dachgeschoss sind die Einheiten durch eine Tür miteinander verbunden. Eine Garage sowie ein PKW-Stellplatz runden das Angebot im Außenbereich ab. Der Garten ist vollständig umzäunt und verfügt neben einem Gartenhäuschen auch über ein Gewächshaus und einen Pool. Der hintere und somit der jüngere Teil der Immobilie würde ca. im Jahr 2004 angebaut und im Jahr 2022 vollständig neu verkleinert.

CODE DU BIEN: 24418121 - 26553 Dornum / Dornumergrode

## Détails des commodités

- Nutzbar in zwei Wohneinheiten
- Ebenerdig bewohnbar
- Dachgeschoss vollständig ausgebaut
- Anbau neu verklindert und verfugt
- Kellerraum
- Pflasterung erneuert
- Überdachte Terrasse
- Pool
- Gewächshaus
- Gartenhütte
- Gepflegte Gartenanlage
- Überdachter Zugang zur Garage

CODE DU BIEN: 24418121 - 26553 Dornum / Dornumergrode

## Tout sur l'emplacement

Die unmittelbare Nähe zur Nordsee prägt diese wunderschöne Landschaft. Der Nationalpark Wattenmeer liegt in unmittelbarer 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 Auto oder auch mit dem Rad. Von Dornumersiel können Sie auch Tagesfahrten auf die Nordseeinsel Langeoog machen oder vom benachbarten Neßmersiel zur kleinsten Nordseeinsel Baltrum mit der Fähre fahren oder eine Wattwanderung machen. In unmittelbarer Nähe zu Ihrem neuen Standort findet sich neben einem kleinen Café auch eine Tankstelle. Alle relevanten Einrichtungen des täglichen Lebens wie Einkaufsmöglichkeiten, und Gastronomie befinden sich ganz in der Nähe. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten im benachbarten Dornum.

CODE DU BIEN: 24418121 - 26553 Dornum / Dornumergrode

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 399.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1883. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24418121 - 26553 Dornum / Dornumergrode

## 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)