

Dornum / Dornumersiel

Stilvoll bis ins kleinste Detail - Moderne 3 Zi.-EG- Wohnung in ruhiger Lage mit Garten

????????? ??????????: 24418084



www.von-poll.com

????? ??????????: 248.000 EUR • ??????????: ca. 55 m² • ??????????: 3

???????? ??????????: 24418084 - 26553 Dornum / Dornumersiel

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24418084 - 26553 Dornum / Dornumersiel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24418084	????? ???????	248.000 EUR
????????????	ca. 55 m ²	????????????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3	?????????	???????
?????????????? ???	2	??????????????	
????????????	1	????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ??????????????	2021	???????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????	?????????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24418084 - 26553 Dornum / Dornumersiel

????????????? ???? ????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	????????? ????????	????????? ????????	38.60 kWh/m ² a
	???????	?????????????	
???????????????	04.07.2034	???????????????	A
???????????????????		???????????????????	
?????????? ???		???????????????	
????? ??????????????	???????		

???????? ??????????: 24418084 - 26553 Dornum / Dornumersiel

?? ?????????



???????? ??????????: 24418084 - 26553 Dornum / Dornumersiel

?? ????????



???????? ??????????: 24418084 - 26553 Dornum / Dornumersiel

?? ?????????



???????? ??????????: 24418084 - 26553 Dornum / Dornumersiel

?? ????????



???????? ??????????: 24418084 - 26553 Dornum / Dornumersiel

?? ????????



??????? ???????: 24418084 - 26553 Dornum / Dornumersiel

??? ?????? ???????????

Diese moderne Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 55 m² zzgl. Terrasse bietet Ihnen ein komfortables und zeitgemäßes Wohnambiente. Das Gebäude mit 6 Wohnungen wurde Ende 2021 fertiggestellt und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, davon zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Ein Highlight der Immobilie ist die gehobene Ausstattung, die höchste Ansprüche erfüllt. Die großformatigen Fliesen verleihen den Räumen einen modernen Look, während die hochwertige Einbauküche der Marke Nobilia mit Siemens-Geräten ausgestattet ist. Die weißen Kassetten Türen und die Außen-Jalousien sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Dank der 3-fach verglasten Kunststofffenster und der dezentralen Be- und Entlüftungsanlage ist ein gutes Raumklima gewährleistet. Das Badezimmer beeindruckt mit einer großen bodentiefen Dusche und einem individuell angefertigten Waschtisch aus massiver Eiche. Die Fußbodenheizung mit Raumregler, die über WLAN steuerbar ist, sorgt für wohlige Wärme. Die große gepflasterte Terrasse mit einer Fläche von 6 x 3,10 m lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Der dazugehörige Gartenbereich ist komplett eingezäunt und garantiert Privatsphäre. Ein Außenabstellraum bietet zusätzlichen Stauraum. Ein eigener PKW-Stellplatz ist ebenfalls vorhanden. Die Wohnung wird über eine eigene Brennwerttherme mit Warmwasserspeicher beheizt. Zudem verfügt sie über eigene Zähler für Gas, Strom und Wasser. Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden, um eine schnelle Internetverbindung zu gewährleisten. Insgesamt bietet diese Immobilie ein modernes und komfortables Wohnambiente in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in zweiter Reihe, abseits der Straße. Die hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumgestaltung machen diese Wohnung zu einer attraktiven Option für Singles, Paare oder kleine Familien, die Ihren Erst- oder Zweitwohnsitz an die Nordsee verlegen möchten.

???????? ??????????: 24418084 - 26553 Dornum / Dornumersiel

????????????????? ??? ??????????

Ruhige Lage in zweiter Reihe
Geschmackvolle großformatige Fliesen
Neuwertige Einbauküche (Nobilis)
Markeneinbaugeräte (Siemens)
Vollholz-Kassetten Türen
Außen-Jalousien
Kunststofffenster 3-fach vergl.
Dezentrale Be- und Entlüftungsanlage
Glasfaseranschluss
Große bodentiefe Dusche
Angefertigter Waschtisch (Eiche natur)
Fußbodenheizung mit Raumregler (über WLAN steuerbar)
Biohort Außenabstellraum
PKW Stellplatz
Große gepflasterte Terrasse (6 x 3,10m)
Eigener Garten
Komplette Einzäunung
Eingangstür m. Mehrfachverriegelung und Sicherheitsschloss
Eigene Brennwerttherme mit Warmwasserspeicher
Eigene Zähler (Gas-, Strom- und Wasser)

??????? ???????: 24418084 - 26553 Dornum / Dornumersiel

??? ??? ??? ???????????

Diese schöne Eigentumswohnung befindet sich in Dornumersiel in ruhiger Lage. 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 Rad oder auch zu Fuß. 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. Alle relevanten Einrichtungen des täglichen Lebens wie Einkaufsmöglichkeiten, und Gastronomie befinden sich ganz in der Nähe. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten im benachbarten Dornum.

??????? ???????: 24418084 - 26553 Dornum / Dornumersiel

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 38.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. 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.

???????? ??????????: 24418084 - 26553 Dornum / Dornumersiel

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com