

Dornum

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

**CODICE OGGETTO: 24418075**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 358.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 816 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24418075 - 26553 Dornum**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24418075 - 26553 Dornum**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24418075	Prezzo d'acquisto	358.000 EUR
Superficie netta	ca. 100 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2004	Superficie lorda	ca. 34 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Carport, 3 x superficie libera	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24418075 - 26553 Dornum

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.08.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	114.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24418075 - 26553 Dornum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24418075 - 26553 Dornum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24418075 - 26553 Dornum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24418075 - 26553 Dornum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24418075 - 26553 Dornum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24418075 - 26553 Dornum

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24418075 - 26553 Dornum**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24418075 - 26553 Dornum**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24418075 - 26553 Dornum**

## Tutto sulla posizione

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!

**CODICE OGGETTO: 24418075 - 26553 Dornum**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24418075 - 26553 Dornum**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia 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)