Dornum / Dornumersiel

# Stilvolle Doppelhaushälfte im Herzen von Dornumersiel!

***Número de propiedad: 25361003***

**PRECIO DE COMPRA:** 350.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 110 $m^2$ • **HABITACIONES:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 332 $m^2$

**Número de propiedad: 25361003 - 26553 Dornum / Dornumersiel**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25361003 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25361003 |
| Superficie habitable | ca. 110 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 4 |
| Dormitorios | 2 |
| Baños | 2 |
| Año de construcción | 1920 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 350.000 EUR |
| Casa | Casas bifamiliares |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2004 |
| Estado de la propiedad | Estructura |
| Método de construcción | Sólido |
| Características | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

**Número de propiedad: 25361003 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 14.02.2035 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 131.20 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | E |
| Año de construcción según el certificado energético | 2003 |

**Número de propiedad: 25361003 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25361003 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25361003 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25361003 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25361003 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25361003 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25361003 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

# Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine architektonisch stilvolle Doppelhaushälfte, die im Jahr 2004 mit viel Liebe zum Detail umfassend saniert und modernisiert wurde. Diese besondere Immobilie beeindruckt nicht nur durch ihre individuelle Gestaltung, sondern auch durch die durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Funktionalität als auch ein Gefühl von Weite vermittelt. In zentraler, jedoch ruhiger Lage im malerischen Ortskern von Dornumersiel gelegen, bietet das Haus sowohl die Nähe zu sämtlichen Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten als auch die Ruhe, die man sich nach einem langen Tag wünscht. Nur wenige Gehminuten entfernt finden Sie alles, was das Leben in dieser Region so besonders macht.

Mit einer großzügigen Gesamtwohnfläche von etwa 110 m² bietet das Haus ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse – sei es für eine Familie, Paare oder auch für Menschen, die viel Raum zur Entfaltung suchen.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem lichtdurchfluteten, offenen Wohn- und Essbereich, der durch die markante, allseitig offene Feuerstelle sofort ins Auge fällt und das Herz des Raumes bildet. Diese sorgt nicht nur für behagliche Wärme an kalten Tagen, sondern schafft auch eine besonders gemütliche Atmosphäre für gesellige Abende. Direkt angrenzend befindet sich die optisch abgetrennte, aber dennoch harmonisch integrierte Küche. Der Essbereich bietet reichlich Platz für ein ausgedehntes Abendessen mit Freunden oder der Familie, während die angrenzende Wohnlandschaft perfekt für entspannte Stunden vor dem Kamin geeignet ist.

Ein weiteres Highlight auf dieser Etage ist ein Raum, der mit einer Infrarot-Sauna ausgestattet ist – ein Ort der Erholung und Entspannung, direkt im eigenen Zuhause. Ein modernes Duschbad mit bodengleichem Duschbereich und eine kleine, praktische Nische mit Waschmaschinenanschluss vervollständigen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gemütliche Schlafzimmer, die zu angenehmen Rückzugsorten werden. Hier können Sie sich ganz nach Ihrem Geschmack einrichten und die Ruhe genießen. Das zweite Badezimmer, ausgestattet mit einer komfortablen Badewanne, rundet das Angebot auf dieser Etage ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Außenanlagen der Immobilie sind ebenso ansprechend wie das Innere. Der liebevoll gestaltete Garten wird von immergrünen Rhododendren eingefasst und beherbergt prächtige Eschen, die dem Grundstück eine natürliche, idyllische Atmosphäre verleihen. Auf der großzügigen Terrasse können Sie den Tag ausklingen lassen. Zwei PKW-Stellplätze bieten zudem ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Diese Immobilie bietet nicht nur eine zentrale Lage, sondern auch eine hohe Lebensqualität durch ihre moderne Ausstattung und die durchdachte Nutzung der Räume. Sie eignet sich sowohl für den privaten Rückzug als auch für das gemütliche Zusammensein mit Familie und Freunden. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieses besonderen Angebots – wir freuen uns, Ihnen dieses einzigartige Zuhause persönlich zu zeigen.

**Número de propiedad: 25361003 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

# Detalles de los servicios

- altes Fischerhaus
- allseitig offene Feuerstelle
- Einbauküche
- möbliert
- Infrarot Sauna
- Gastherme von 2023
- zwei Schlafzimmer
- zwei Badezimmer
- massive Eichendielen
- pflegeleichter Garten
- Terrasse
- Schuppen für Fahrräder und zur Holzlagerung
- Regenwasserzisterne mit elektrischer Pumpe
- 2 Stellplätze

**Número de propiedad: 25361003 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

# Todo sobre la ubicación

Dornumersiel ist ein idyllisches, norddeutsches Küstendorf, das mit seinem besonderen Charme und der Nähe zum Wattenmeer besticht. Der Ort liegt in Ostfriesland, nur wenige Kilometer von der Nordseeküste entfernt, und gehört zur Gemeinde Dornum. Hier trifft ländliche Ruhe auf maritimes Flair – ideal für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Das Dorf bietet eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte und ist ein perfekter Ausgangspunkt für Aktivitäten wie Wattwandern, Radfahren oder Segeln. In Dornumersiel selbst finden Sie eine entspannte Atmosphäre mit gemütlichen Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften. Die weiten, unberührten Strände der Nordsee sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt und laden zu ausgedehnten Spaziergängen und entspannten Tagen am Wasser ein

In Dornumersiel selbst finden Sie eine gute Grundversorgung: Supermärkte, Bäckereien und kleine Geschäfte decken die täglichen Bedürfnisse. Für den Schulbesuch sind es nur wenige Kilometer bis zum nächstgelegenen Kindergarten und zur Grundschule in Dornum. Weitere Schulen, wie eine weiterführende Schule, befinden sich im benachbarten Dornum und sind gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft: Dornumersiel liegt verkehrsgünstig und bietet eine schnelle Erreichbarkeit von umliegenden Städten wie Aurich und Emden. Darüber hinaus sorgen regelmäßige Busverbindungen dafür, dass auch ohne eigenes Auto eine gute Mobilität gewährleistet ist.

Ob für Familien, Paare oder Ruhesuchende – Dornumersiel bietet nicht nur ein schönes Zuhause inmitten der Natur, sondern auch alle wichtigen Einrichtungen für das tägliche Leben, sodass hier ein entspanntes und komfortables Wohnen möglich ist.

**Número de propiedad: 25361003 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

# Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 131.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
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.

**Número de propiedad: 25361003 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com