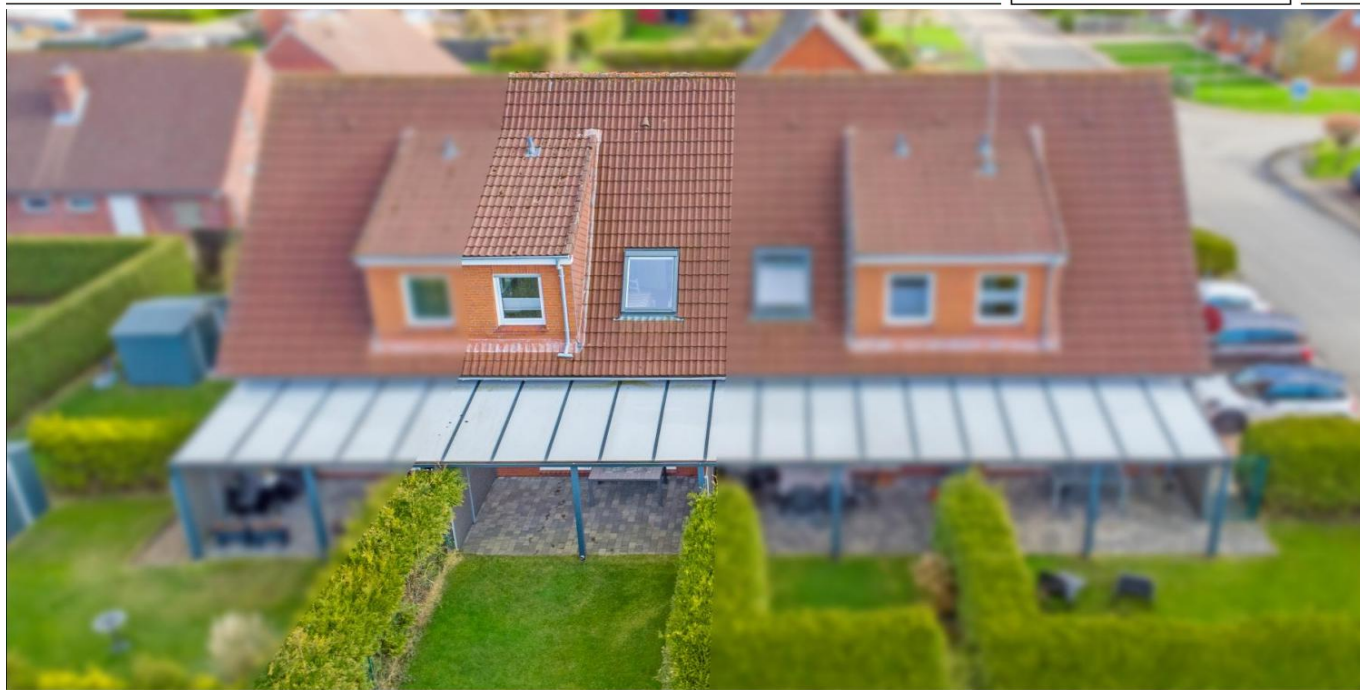


Dornum

# Küstenflair und Gemütlichkeit: Charmantes Reihenmittelhaus mit Terrasse und Garten in Dornumersiel

*CODICE OGGETTO: 25418031*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 159.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 65 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 122 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25418031 - 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: 25418031 - 26553 Dornum

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                        |                                                                           |
|---------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25418031              | Prezzo d'acquisto      | 159.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 65 m <sup>2</sup> | Casa                   | Villa a schiera centrale                                                  |
| Tipologia tetto     | a due falde           | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 3                     | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Camere da letto     | 2                     | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 1                     | Caratteristiche        | Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile              |
| Anno di costruzione | 1985                  |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25418031 - 26553 Dornum

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | ELECTRICITY                         | Consumo finale di energia                             | 61.50 kWh/m²a                       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 02.04.2035                          | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico                           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1985                                |

CODICE OGGETTO: 25418031 - 26553 Dornum

## La proprietà



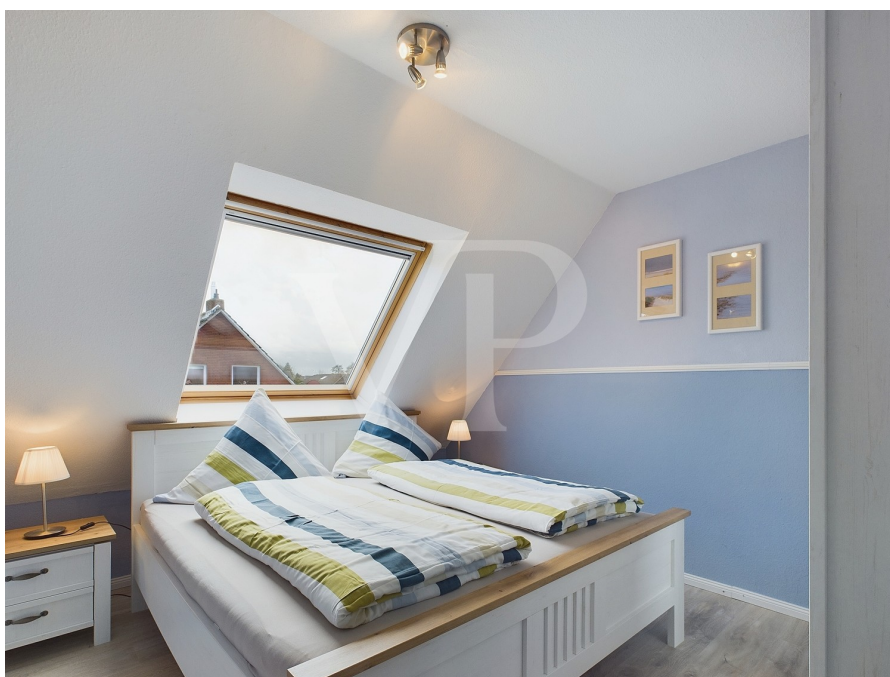
CODICE OGGETTO: 25418031 - 26553 Dornum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418031 - 26553 Dornum

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25418031 - 26553 Dornum**

## Una prima impressione

Sind Sie auf der Suche nach einem Zuhause, das Ihnen sowohl als privates Wochenendhaus als auch als dauerhafter Wohnsitz dient? Dann ist dieses charmante Reihemittelhaus genau das Richtige für Sie! Es bietet Ihnen nicht nur eine einladende Atmosphäre, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht werden. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller Flur, der sofort ein Gefühl von Geborgenheit vermittelt. Von hier aus haben Sie Zugang zu dem zeitlosen Badezimmer, das im Jahr 2011 modernisiert wurde. Folgen Sie dem Flur weiter und gelangen Sie in den gemütlichen Wohn- und Kochbereich – das Herzstück dieses Hauses. Hier wird der offene Schnitt besonders deutlich: Bodentiefe Fenster durchfluten diesen Raum mit warmem Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Stimmung. Die großzügige Raumgestaltung ermöglicht es Ihnen, beim Kochen mit Familie oder Freunden in Kontakt zu bleiben und gesellige Abende zu verbringen. Der direkte Zugang zur überdachten Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen. Die pflegeleichte Gartenfläche bietet Ihnen zudem die Möglichkeit, Ihre persönliche grüne Oase zu gestalten. Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei liebevoll gestaltete Schlafzimmer, die ausreichend Platz für erholsame Nächte bieten. Diese Räume sind ideal zum Träumen und Entspannen und können ganz nach Ihren Wünschen eingerichtet werden – ob als Rückzugsort für Erwachsene oder als Spielzimmer für die Kleinen. Ein modernes Duschbad aus dem Jahr 2011 rundet den durchdachten Grundriss ab und sorgt dafür, dass auch hier keine Wünsche offenbleiben. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Stellplatz für Ihren PKW – so haben Sie immer einen bequemen Platz direkt vor der Tür. Die Immobilie wird wie auf den Bildern abgebildet mit allen Möbeln und Einrichtungsgegenständen verkauft. Eine Genehmigung zur gewerblichen Ferienvermietung liegt nicht vor. Die Immobilie ist nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt, sondern es liegt eine Realteilung vor. Für die Immobilie ist ein eigenes Grundbuch vorhanden.

**CODICE OGGETTO: 25418031 - 26553 Dornum**

## Dettagli dei servizi

- Durchdachte Raumaufteilung
- Lichtdurchflutet
- Einbauküche aus 2011
- Duschbad EG+OG aus 2011
- Pflegeleichter Garten
- Terrasse mit Überdachung
- Stellplatz
- Kunststoff-ISO-Fenster
- Zweifachverglasung
- Fliesen
- Vinyl
- Spitzboden
- Inklusive Inventar

**CODICE OGGETTO: 25418031 - 26553 Dornum**

## Tutto sulla posizione

Dieses Reihemittelhaus befindet sich in herrlicher Lage direkt in Dornumersiel, nur wenige Minuten von der Nordsee entfernt. Die Weite des Meeres und die frische Brise bieten eine einzigartige Lebensqualität. Endlos lange Deiche und ein dichtes Radwegenetz laden zum Radeln und Wandern inmitten ausdrucksvoller Naturschönheiten im ganz besonderen Nordseeklima ein. Die beiden Nordseeinseln Langeoog und Baltrum sind über Benersiel und Neßmersiel bequem als Tagesausflug zu erreichen. Alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe von Westeraccumersiel und sind demnach bequem zu erreichen.

**CODICE OGGETTO: 25418031 - 26553 Dornum**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 61.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25418031 - 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)