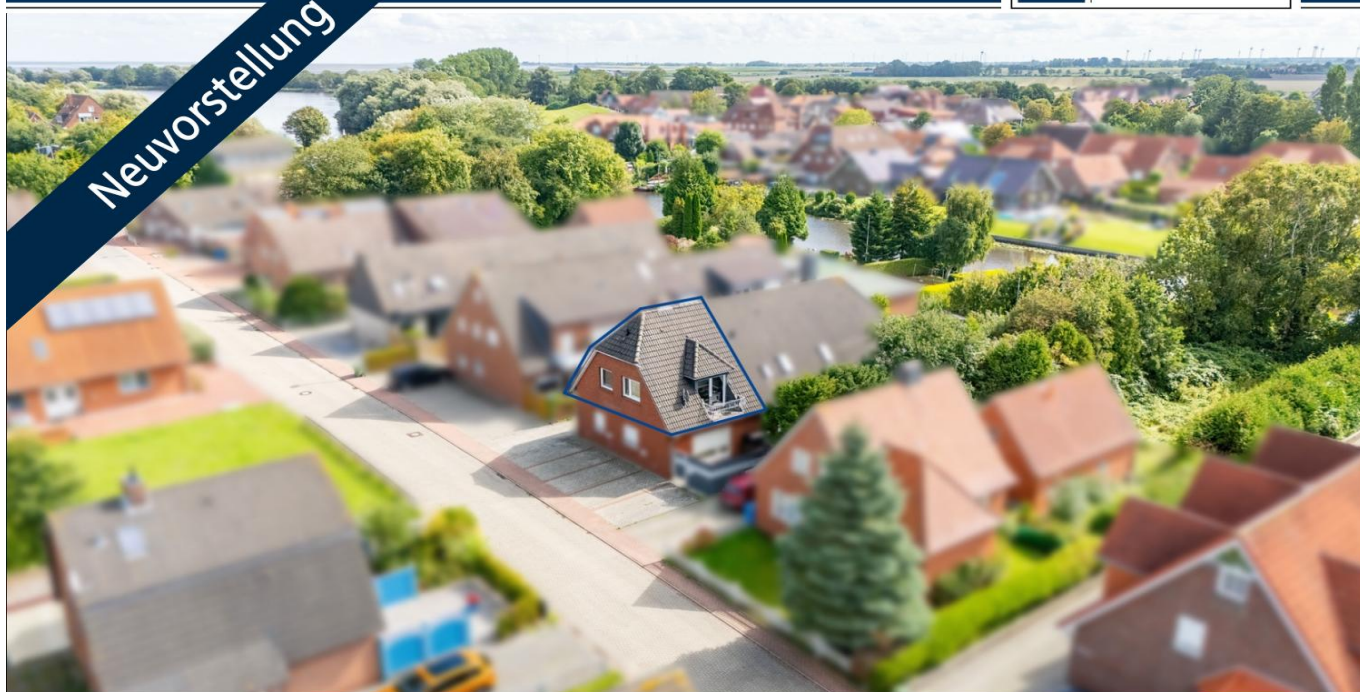


Dornum / Dornumersiel

Gemütliche Eigentumswohnung vor den Toren der Nordsee in Dornumersiel

CODICE OGGETTO: 25361073

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 139.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 32 m² • VANI: 1.5

CODICE OGGETTO: 25361073 - 26553 Dornum / Dornumersiel

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

CODICE OGGETTO: 25361073 - 26553 Dornum / Dornumersiel

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25361073	Prezzo d'acquisto	139.000 EUR
Superficie netta	ca. 32 m ²	Appartamento	Attico
Vani	1.5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1983	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x superficie libera	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25361073 - 26553 Dornum / Dornumersiel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.08.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	245.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983

CODICE OGGETTO: 25361073 - 26553 Dornum / Dornumersiel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361073 - 26553 Dornum / Dornumersiel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361073 - 26553 Dornum / Dornumersiel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361073 - 26553 Dornum / Dornumersiel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361073 - 26553 Dornum / Dornumersiel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25361073 - 26553 Dornum / Dornumersiel

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN®

Sie spielen auch mit dem Gedanken
Ihre Immobilie in Dornumersiel und Umgebung
zu verkaufen?

Dann kontaktieren Sie mich gerne und
profitieren von vorab qualifizierten
Suchkunden.

Ihr Ansprechpartner:

Jan Pflüger

T: 04931 - 95 75 40

M: 0170 - 287 03 92

jan.pflueger@von-poll.com



CODICE OGGETTO: 25361073 - 26553 Dornum / Dornumersiel

Una prima impressione

Diese gemütliche Dachgeschosswohnung - aktuell als Ferienwohnung genutzt - befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus.

Die Immobilie wurde ca. im Jahr 1983 in massiver Bauweise erbaut.

Die Wohnung an sich bietet aufgeteilt auf eine Wohnfläche von ca. 32 m² ein offenes und helles Raumkonzept.

Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in die Diele, welche Sie zu Ihrer Linken in das Herzstück der Wohnung leitet. Hier erstreckt sich der offene Wohn- und Essbereich, der zusätzlich mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist.

Das Highlight ist hier das Fenster-Schiebeelement, wodurch der Raum neben einem direkten Balkonzugang auch von ausreichend Lichteinfall profitiert.

Am anderen Ende der Diele finden Sie das modernisierte Tageslichtbad, welches mit einer Dusche und einem Handtuchheizkörper versehen ist.

Das angrenzende Schlafzimmer bietet Möglichkeiten, um ein Doppelbett sowie einen großzügigen Kleiderschrank zu platzieren.

Die Wohnung ist vollständig mit Außenjalousien ausgestattet, so profitieren Sie auch im Sommer von einem hohen Komfort.

Im Jahr 2016 wurden umfassende Modernisierungsarbeiten in der Wohnung durchgeführt. Neben dem Duschbad wurde auch die Einbauküche und verschiedene Renovierungsarbeiten durchgeführt. Gleichzeitig wurden das Velux-Fenster im Badezimmer und das Schiebetürelement zum Balkon erneuert.

Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2024 ausgewechselt.

Zusätzlich zu der Wohnung gehört auch ein PKW-Stellplatz unmittelbar vor der Immobilie dazu. Der Dachboden darf von den oben befindlichen Wohnungen gemeinschaftlich genutzt werden.

Das Hausgeld beträgt monatlich aktuell nur 120€.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns. Gerne beantworten wir Ihnen alle aufkommenden Fragen in einem persönlichen Gespräch vor Ort - oder schon vorab in einem Telefonat, gerne auch am Wochenende unter 04931 - 95 75 40.

CODICE OGGETTO: 25361073 - 26553 Dornum / Dornumersiel

Dettagli dei servizi

- Ruhige Lage
- Gepflegter Zustand
- Umfassend modernisiert
- Offenes Wohnkonzept
- Neue Heizungstherme
- Außenjalousien
- Balkon
- PKW-Stellplatz
- Nutzung des Dachbodens
- Glasfaser liegt und wird zeitnah angeschlossen

CODICE OGGETTO: 25361073 - 26553 Dornum / Dornumersiel

Tutto sulla posizione

Diese Eigentumswohnung befindet sich in ruhiger Lage von Dornumersiel.

Von hieraus lässt sich sowohl der Ortskern mit einem Supermarkt sowie vielen charmanten Gastronomiebetrieben erreichen. Fußläufig erreichen Sie so gemütliche Cafés oder einladende Restaurants.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die Nähe zur Nordsee, welche ebenfalls innerhalb weniger Minuten zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen ist. Der hier angelegte Badestrand lädt zu einem entspannenden Aufenthalt ein.

Die unmittelbare Nähe zur Nordsee prägt diese einzigartige 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 un

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, Ärzte, Apotheken und Gastronomie finden Sie in Dornum.

Nächstgrößere Städte wie Esens oder Norden bieten mit einer charmanten und historischen Innenstadt einen weiteren Anlaufpunkt zum Bummeln.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Lage.

CODICE OGGETTO: 25361073 - 26553 Dornum / Dornumersiel

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 245.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25361073 - 26553 Dornum / Dornumersiel

Partner di contatto

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

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com