Dornum

Modernes Wohnhaus mit hochwertiger Ausstattung in Bester Lage von Dornumersiel - direkt an der Nordsee!

Objektnummer: 25361056

KAUFPREIS: 345.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 90 m² • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 303 m²

Objektnummer: 25361056 - 26553 Dornum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25361056 - 26553 Dornum

Auf einen Blick

Objektnummer	25361056
Wohnfläche	ca. 90 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	345.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 26 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25361056 - 26553 Dornum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	27.02.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	129.38 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 25361056 - 26553 Dornum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361056 - 26553 Dornum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361056 - 26553 Dornum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361056 - 26553 Dornum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361056 - 26553 Dornum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361056 - 26553 Dornum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361056 - 26553 Dornum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361056 - 26553 Dornum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361056 - 26553 Dornum

Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Einfamilienhaus zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung aus. Mit einer Wohnfläche von etwa 90 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 303 m² bietet dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1989 genügend Raum für komfortables Wohnen.
Das Haus wurde zuletzt 2023 umfassend modernisiert. Die Modernisierungsmaßnahmen umfassten die Sanierung der beiden Schlafzimmer sowie der Garage und des Schuppens. Bereits im Jahr 2021 wurde das gesamte Interieur, inklusive beider Badezimmer, der Küche, des Wohnzimmers, des Flurs, des Hauswirtschaftsraums und des Gartens, einer grundlegenden Renovierung unterzogen. Erwähnenswert ist zudem die Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2012, die nun eine Kombination aus Zentral- und Fußbodenerwärmung umfasst.
Das Haus verteilt sich auf insgesamt 3 Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die 2021 sanierten Badezimmer wurden komplett erneuert und bieten nun modernen Komfort. Das obere Badezimmer ist zusätzlich mit einer Fußbodenerwärmung ausgestattet.
In der neuen Küche dominieren Fliesen in Holzoptik, die Wände sind mit Glasfasertapete versehen und frisch gestrichen. Elektrische Rollläden und maßangefertigte Plissees runden das Gesamtbild ab. Auch das Wohnzimmer erhielt im Rahmen der Sanierungen einen neuen Anstrich, sowie neue Gardinen und Plissees nach Maßanfertigung.
Der Flur und der Hauswirtschaftsraum wurden mit einem neuen Bodenbelag und frisch gestrichenen Wänden renoviert. Der Hauswirtschaftsraum wurde zudem mit Einbauschränken ausgestattet. Die gesamte Elektrik (einschließlich FI-Schalter) wurde 2021 erneuert. Sämtliche Haustüren und Innentüren wurden ebenfalls ausgetauscht. Der Dachboden verfügt über eine neue Einschubtreppe mit maximaler Dämmstufe.
Im Außenbereich wurden 2021 beide Terrassen neu gestaltet und eine Abwasserdrainage rund um das Haus verlegt, um effektiven Wasserabfluss zu gewährleisten.
Die Schlafzimmer, 2023 komplett modernisiert, präsentieren sich mit gespachtelten Wänden, neuen Tapeten und Anstrich, sowie einem robusten und pflegeleichten Vinylboden, der für Nassbereiche geeignet ist. Die Einrichtung umfasst neue Möbel, darunter ein ausziehbares Kojenbett, sowie Babybetten aus weißem Holz und maßgefertigten Plissees.
Die Garage und der Schuppen erhielten ein komplett erneuertes Dach, einschließlich der Dachbalken. Diese Maßnahmen sorgen für einen zuverlässigen Schutz der gelagerten Gegenstände.
Die Ausstattungsqualität ist sehr modern, was den Komfort und die Funktionalität des

Hauses unterstreicht. Diese Immobilie bietet durch die umfassend durchgeführten Modernisierungen ein ansprechendes Wohngefühl und ist sofort bezugsfertig.
Überzeugen sich sich gerne selbst von den Vorzügen dieses Hauses.
Sie sind herzlich eingeladen, dieses attraktive Angebot in einer Besichtigung näher kennenzulernen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25361056 - 26553 Dornum

Ausstattung und Details

Sanierung und Renovierungen im Jahr 2021
BADEZIMMER:
+ Beide Badezimmer wurden komplett saniert. Das Badezimmer oben hat eine Fußbodenerwärmung.
KÜCHE:
+ Die Küche wurde ebenfalls komplett saniert. Fliesen in Holzoptik, Wände Glasfasertapete, neuer Anstrich, elektrische Rolläden, hochwertige Plissees nach Maßanfertigung
WOHNZIMMER
+ Wände wurden neu gestrichen. Die Gardinen und Plissees wurden ebenfalls erneuert - Maßanfertigung
FLUR & HAUSWIRTSCHAFTSRAUM
+ Neuer Bodenbelag
+ Neuer Anstrich der Wände
ELEKTRIK:
+ Komplette Elektrik mit FI Schalter wurde erneuert
+ Einbauschränke im HWR eingebaut
+ Elektrische Rolläden verbaut
+ Beide Haustüren wurden erneuert,
+ alle Innentüren neu
DACHBODEN
+ Einschubtreppe Dachboden neu (mit höchster Dämmstufe)
GARTENBEREICH
+ Beide Terrassen wurden neu angelegt
+ Abwasserdrainage wurde rund ums Haus verlegt, damit das Wasser vom Haus weg fließen kann.
Sanierungen und Renovierungsarbeiten im Jahr 2023
SCHLAFZIMMER
+ Beide Schlafzimmer wurden komplett saniert. Die Wände wurden neu verspachtelt, neue Tapeten, neuer Anstrich
+ Bodenbelag: Vinyl Boden mit hoher Abriebklasse/Robust und für Nassbereiche geeignet
+ Komplett neue Möbel (Bett, Kleiderschrank, hochwertige Matratzen)
+ Kojenbett kann auf 1,60m rausgezogen werden.
+ Beide Babybetten aus weißem Holz (Marke Paidi)
+ neue hochwertige Plissees nach Maßanfertigung

GARAGE + SCHUPPEN
+ Garagendach wurde komplett erneuert inkl. Dachbalken
Internet
+ DSL 50 (Glasfaser möglich)

Objektnummer: 25361056 - 26553 Dornum

Alles zum Standort

Dieses tolle Wohnhaus befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage im beliebten Nordseeheilbad Dornumersiel, einer gepflegten Wohnsiedlung mit überwiegend Ferien- und Einfamilienhäusern. Die Straße ist wenig befahren und ideal für Familien mit Kindern sowie Ruhesuchende. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den idyllischen Strand von Dornumersiel, die Strandpromenade sowie den Hafen.

Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung:

Baden & Entspannen: Sandstrand, Wattwandern, Strandkorbverleih, Kinderspielplätze

Aktivitäten: Radfahren auf gut ausgebauten Wegen (z.?B. entlang der Nordseeküste), Minigolf, Tennis, Angeln

Kultur & Ausflüge: Ausflugsfahrten zu den ostfriesischen Inseln (von Langeoog oder Baltrum), Besuch des Schlosses Dornum oder des historischen Fischerdorfs Greetsiel

Familienfreundlich: Indoor-Spielhaus Klabautermann doer Erlebnisbad Nordseetherme in Esens/Bensersiel, Seehundstation Norddeich (ca. 25?Min. mit dem Auto), Erlebnisbad in Esens

Auch der malerische Mahlbusen Westseite, ein künstlich angelegtes Binnengewässer mit Spazierwegen und Liegewiesen, befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der Park schlängelt sich entlang des Ufers und öffnet spektakuläre Blicke über das Wasser. Was Sie dort erwartet:
- Rund 17 liebevoll gestaltete Themengärten zur Natur- und Wissensvermittlung, inklusive Duftgärten und maritime Skulpturen (Neptun, Poseidon)
- Wellenförmig gepflasterte Promenade am Ufer für Spaziergänge mit Blick auf das Wasser und Zugang zu Plattformen und Buchten
- Kinderspielplatz, Spielstationen und Ruhezonen – ideal für Familien
- Kostenloser Zugang, rund um die Uhr begehbar – ideal als maritimer Kurpark

In direkter Nachbarschaft befinden sich das Reethaus am Meer (mit Bibliothek & Veranstaltungen), die Hafenstraße, der Fischerei- und Jachthafen sowie Strandzugänge.

Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Bäcker), Restaurants, Cafés und das Meerwasserfreibad, sowie das Therapie und Wohlfühlzentrum sind ebenfalls bequem zu

Fuß oder per Fahrrad erreichbar.

Objektnummer: 25361056 - 26553 Dornum

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 129.38 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.
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.

Objektnummer: 25361056 - 26553 Dornum

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com