

Dornum / Dornumersiel – Dornum

# Sackgassenlage in Dornumersiel - Wohlfühl-Bungalow in beliebter Feriensiedlung

CODE DU BIEN: 25361046

Neuvorstellung



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

PRIX D'ACHAT: 224.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 60 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 250 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25361046 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25361046 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25361046          |
| Surface habitable      | ca. 60 m²         |
| Pièces                 | 3                 |
| Chambres à coucher     | 2                 |
| Salles de bains        | 1                 |
| Année de construction  | 1972              |
| Place de stationnement | 1 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 224.900 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison de vacances                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2019                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Bloc-cuisine                                                    |

CODE DU BIEN: 25361046 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 16.04.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 190.30 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1972                      |

CODE DU BIEN: 25361046 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361046 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## La propriété



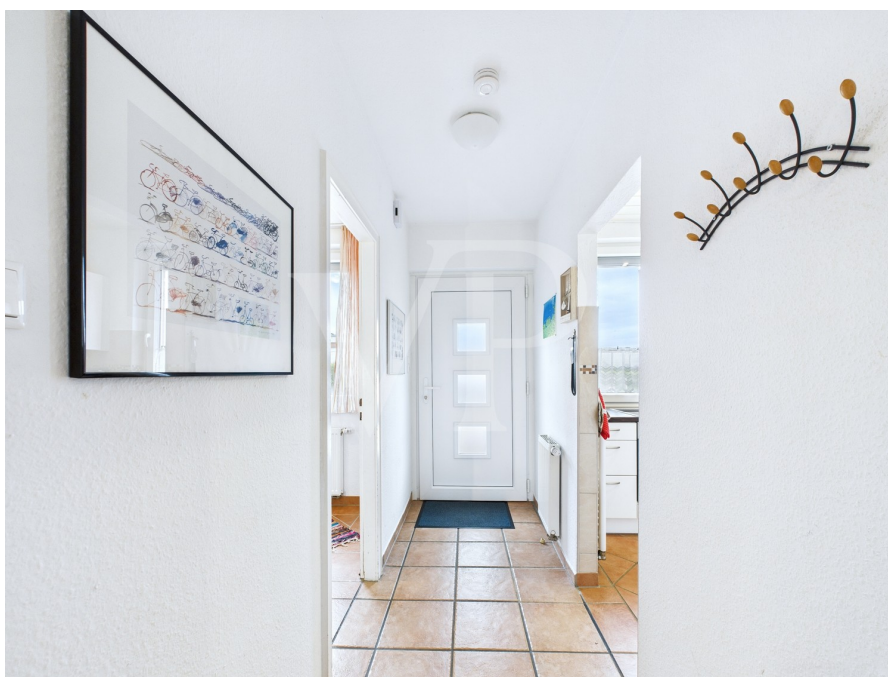
CODE DU BIEN: 25361046 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361046 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361046 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25361046 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum**

## Une première impression

Dieser charmante Bungalow wurde ca. im Jahr 1972 in massiver Bauweise in einer ruhigen Sackgassenlage auf einem ca. 250 m<sup>2</sup> umfassenden Eigentumsgrundstück erbaut. Die Immobilie ist vollständig ebenerdig bewohnbar und kann so auch problemlos im höheren Alter bewohnt werden. Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in einen kleinen Flur. Dieser führt Sie auf der linken Seite zu der Küche. Diese mit modern gestaltet und mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet. Gegenüberliegend befindet sich das erste Schlafzimmer. Am Ende des Flures erreichen Sie den großzügig angelegten Wohn- und Essbereich, welcher das Zentrum dieser Immobilie bildet. Hier haben Sie ausreichend Platz, um gemütliche Abende mit Ihren Liebsten zu verbringen. Von hier aus gelangen Sie nicht nur zu dem Badezimmer und einem Kinderzimmer, sondern erhalten auch einen direkten Zugang zu der geräumigen Terrasse. Auf der anderen Seite des Wohnzimmers erhalten Sie Zugang zur ausgebauten Garage, welche der Zeit als Schlafzimmer genutzt wird. Die Immobilie wurde 2009 mit einer Gastherme ausgestattet und umfassend fortlaufend renoviert. So wurden im Jahr 2018 & 2019 die Fenster erneuert und diese neben Fliegengittern auch vollständig mit Außenjalousien versehen. Im Außenbereich wird das Angebot um einem geräumigen Hauswirtschaftsraum und eine Gartenhütte ergänzt. Die Zukunftsorientierung dieser Immobilie wurde durch die Installation einer Wallbox zum Laden von E-Fahrzeugen zum Ausdruck gebracht. - Die Auffahrt wurde so angelegt, dass hier für 2 Fahrzeuge Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand. Ein besonderes Highlight ist hier die Nähe zum Deich und der unverbauten Feldblicke, welchen Sie bei der Anfahrt zu dieser Immobilie genießen können. Diese Immobilie hat aufgrund Ihres Komforts und der Lage einige Stammgäste und weist Vermietungszahlen von 200-220 Tagen auf. Der erwirtschaftete Umsatz durch Ferienvermietung kann sich sehen lassen. Dieser beläuft sich auf 18.579€ in 2023 und 19.155€ in 2024. (Erzielt innerhalb nur 8-monatiger Vermietung jährlich. 1. März - Ende Oktober.) Besichtigungen sind hauptsächlich samstags möglich, da hier Wechsel in der Ferienvermietung stattfinden. Damit Sie sich diese Immobilie in der Zwischenzeit auch von Innen ansehen können, haben wir für Sie einen virtuellen Rundgang und ein ausführliches Exposé angefertigt! Die Angaben in Bezug auf die Wohnfläche sind geschätzte Werte - und werden im Zuge der Abwicklung genau angegeben.

CODE DU BIEN: 25361046 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## Détails des commodités

- Sackgassenlage
- Deichnähe
- Ebenerdig bewohnbar
- Außenjalousien
- Fliegengitter
- Übernahme des Inventars möglich
- Separater Hauswirtschaftsraum
- Uneinsehbare Terrasse
- Gartenhaus
- 2 PKW-Stellplätze

CODE DU BIEN: 25361046 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## Tout sur l'emplacement

Dieser besondere Bungalow befindet sich am Rande der Ferienhaussiedlung in Dornumersiel in einer ruhigen Sackgassenendlage. Geprägt von der ausdrucksstarken Landschaft, erhalten Sie hier direkten Zugang zu dem UNESCO Weltnaturerbe Wattenmeer. Dort bietet sich eine einzigartige Lebenswelt für vielfältige Tier- und Pflanzenarten. Durch die Nähe zur Nordsee profitiert Dornumersiel zudem von einem maritimen Klima und einer besonders reinen Luft, die jährlich eine Vielzahl von Urlaubern an diesen Ort zieht. Der Badestrand sowie ein Supermarkt, die Kurverwaltung mit angrenzendem Spielhaus, ein Freibad und vielfältige Restaurants und Cafés sind innerhalb kürzester Zeit fußläufig zu erreichen. Endlos lange Deiche und Feldwege bieten eine optimale Kulisse für ausgedehnte Spaziergänge oder Fahrradtouren und laden zur puren Erholung ein. Gleichzeitig lädt auch das Wattenmeer zu einer geführten Wattwanderung ein. Der Nachbarort Bengersiel ermöglicht durch den ortseigenen Fähranleger eine bequeme Überfahrt zu der ostfriesischen Insel Langeoog. Genießen Sie Ihren Urlaub in vollkommener Ruhe an den weiten Sandstränden direkt am Meer.

CODE DU BIEN: 25361046 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 190.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODE DU BIEN: 25361046 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise 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)