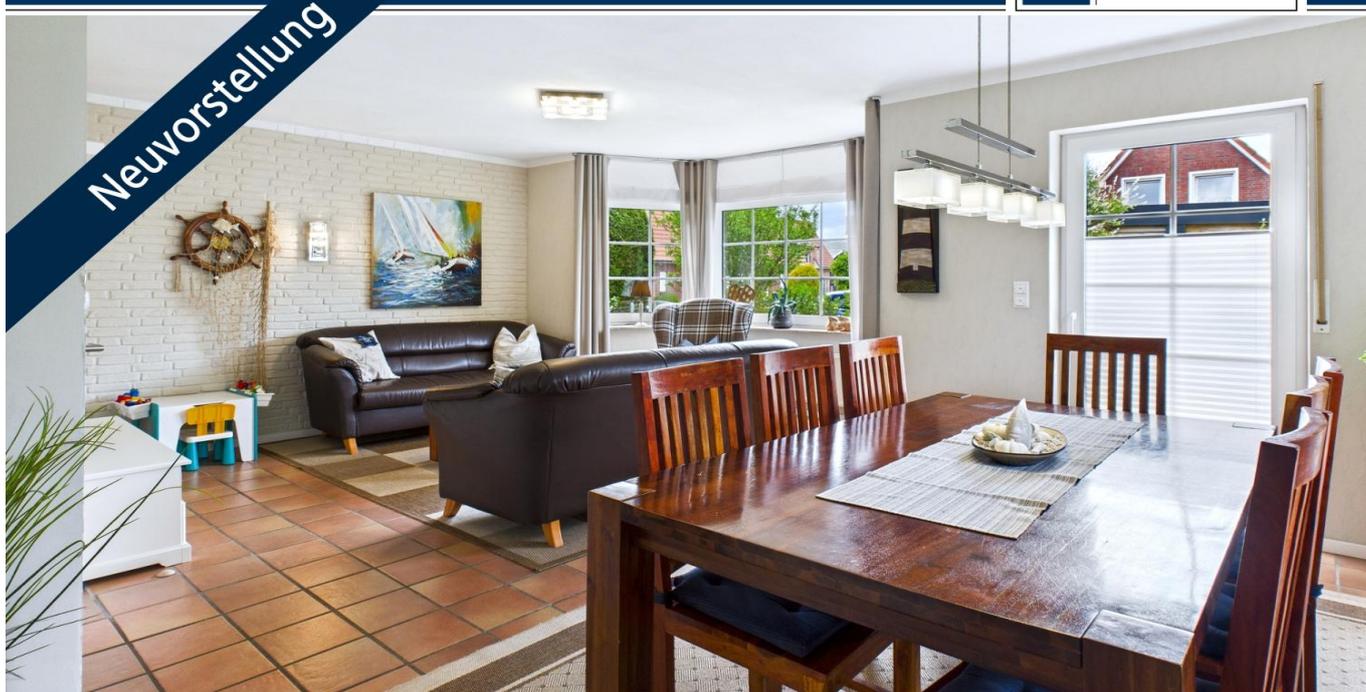


Dornum

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

Número da propriedade: 25361056

Neuvorstellung



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

PREÇO DE COMPRA: 345.000 EUR • ÁREA: ca. 90 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 303 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25361056 - 26553 Dornum

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25361056 - 26553 Dornum

## Numa vista geral

Número da propriedade	25361056
Área	ca. 90 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de quatro abas
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	1989
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	345.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 26 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

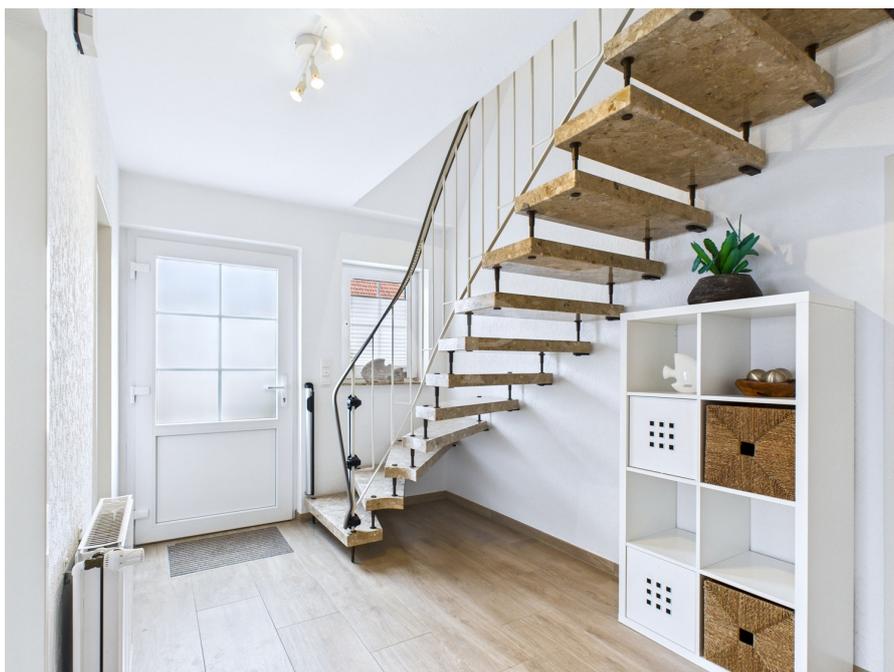
Número da propriedade: 25361056 - 26553 Dornum

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	129.38 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	27.02.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1989

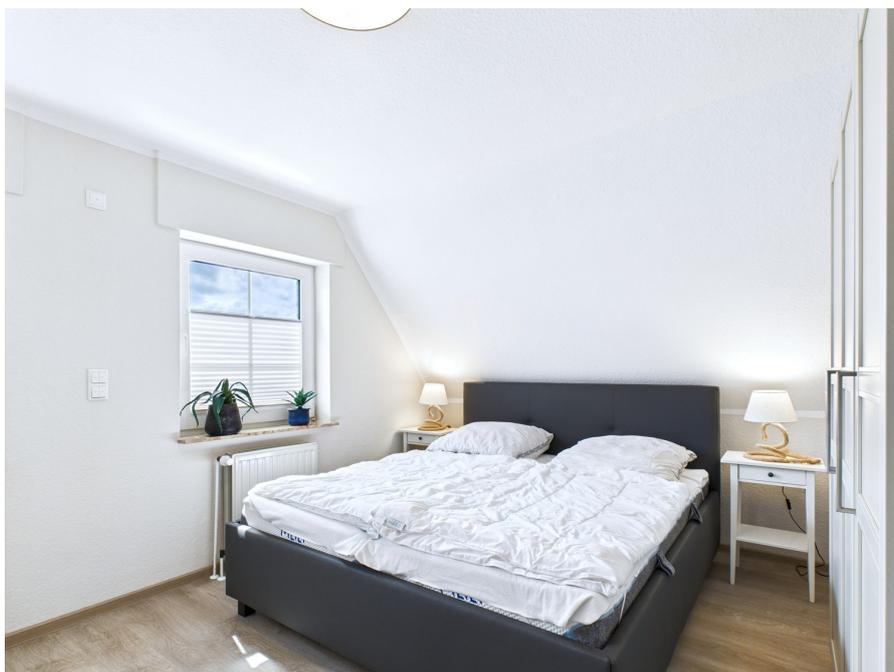
Número da propriedade: 25361056 - 26553 Dornum

## O imóvel



Número da propriedade: 25361056 - 26553 Dornum

## O imóvel



Número da propriedade: 25361056 - 26553 Dornum

## O imóvel



Número da propriedade: 25361056 - 26553 Dornum

## O imóvel



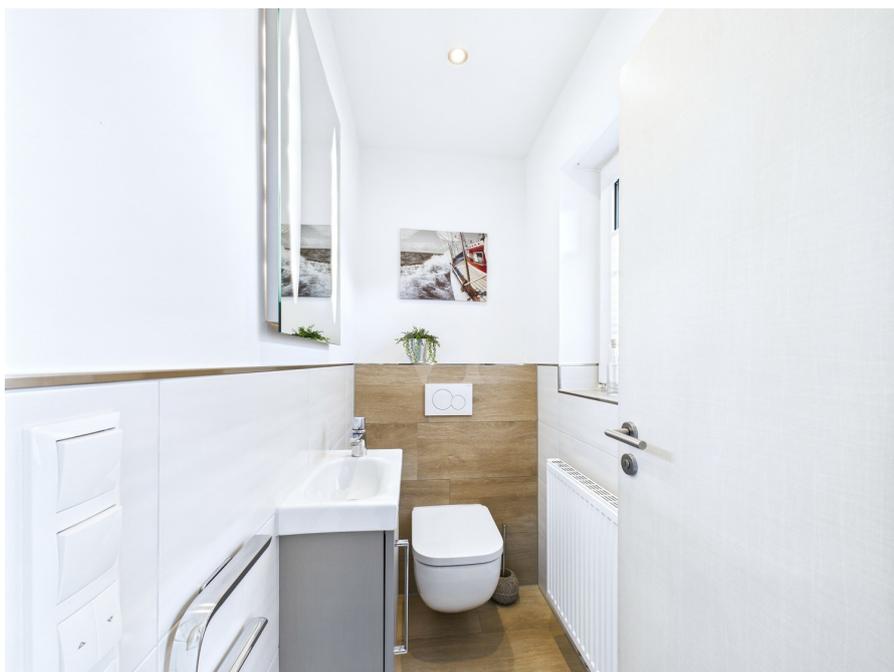
Número da propriedade: 25361056 - 26553 Dornum

## O imóvel



Número da propriedade: 25361056 - 26553 Dornum

## O imóvel



Número da propriedade: 25361056 - 26553 Dornum

## O imóvel



Número da propriedade: 25361056 - 26553 Dornum

## Uma primeira impressão

Dieses modernisierte Einfamilienhaus zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung aus. Mit einer Wohnfläche von etwa 90 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 303 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25361056 - 26553 Dornum

## Detalhes do equipamento

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

+ Komplette 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)

Número da propriedade: 25361056 - 26553 Dornum

## Tudo sobre a localização

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 Klabausermann 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 Ruhezone – 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.

Número da propriedade: 25361056 - 26553 Dornum

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 129.38 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25361056 - 26553 Dornum

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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)