

Dornum

# Modernes Reihenendhaus mit Sonnen- Terrassen und küstennahem Gartenleben in Dornum

**Objektnummer: 25418124**



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

**KAUFPREIS: 299.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 364 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum**

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

Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum

## Auf einen Blick

Objektnummer	25418124	Kaufpreis	299.900 EUR
Wohnfläche	ca. 79,57 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	2017	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz	Nutzfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

**Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	116.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.01.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



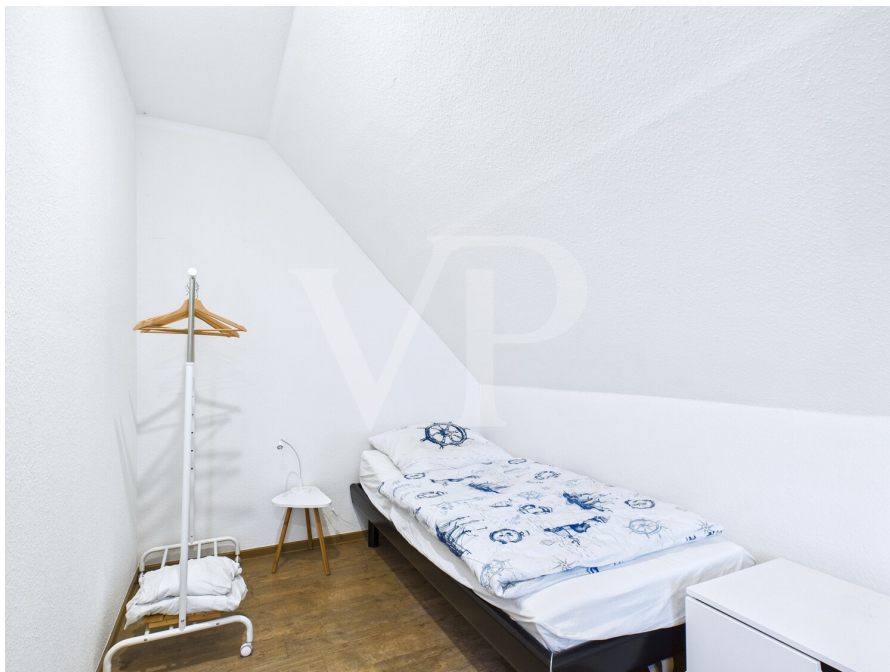
Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum**

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne Reihenendhaus aus dem Baujahr 2019 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 79,57m<sup>2</sup> eine überzeugende Kombination aus Komfort, Funktionalität und zeitgemäßer Ausstattung. Das ca. 364 m<sup>2</sup> große Grundstück mit gepflegtem Garten verspricht ein angenehmes Wohnambiente in einer entspannten und freundlichen Nachbarschaft. Die ruhige Lage, umgeben von grüner Umgebung, ermöglicht einen erholsamen Rückzugsort – Natur pur, Ruhe, Ruhe, Ruhe.

Das Haus überzeugt durch einen optimal durchdachten Grundriss: Insgesamt stehen drei Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer, ein großzügiger Wohn-Essbereich mit offener, moderner Küche in gehobener Ausstattung und ein Tageslicht-Badezimmer. Letzteres ist mit einer hochwertigen Dusche ausgestattet. Zusätzlich steht ein zweites Badezimmer mit einer weiteren Dusche zur Verfügung, was insbesondere für Familien oder Gäste angenehm ist.

Die Einbauküche fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein und überzeugt mit neuwertigen Geräten sowie viel Stauraum – ein attraktiver Ort zum Kochen und Verweilen. Alle Wohnräume sind mit moderner Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss ausgestattet und sorgen durchweg für wohlige Wärme. Für zusätzliche Effizienz sorgt die Kombination aus Gasheizung und Solarthermie (zwei Paneele auf dem Süd-Dach), sodass nachhaltige Warmwasserbereitung gegeben ist.

Großzügige Fensterflächen mit 3-Fach Verglasung sorgen jederzeit für ein angenehmes Raumgefühl und idealen Lichteinfall. Alle Fenster verfügen über Roll-Läden, die Terrassentür-Rolläden sind elektrisch steuerbar, ergänzt durch moderne Innen-Jalousie-Stores. Der ausgebaute Dachboden ist vollständig isoliert und verkleidet, bietet somit zusätzlichen Raum für verschiedene

Nutzungsmöglichkeiten.

Im Außenbereich laden zwei separate, großflächige und gepflasterte Terrassen (eine südlich, eine östlich ausgerichtet) zum Verweilen ein. Der liebevoll gestaltete Garten mit unbebautem Grundstück und schönem Ausblick schafft viel Freiraum für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Der Carport mit integriertem Schuppen bietet geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum.

Die technische Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Glasfaseranschluss ist im Bau (Vodafone und Landkreis), sodass künftig eine schnelle Internetverbindung gewährleistet ist. Satelit Fernseher und TV-Empfang sowie DSL-Anschluss mit Fritz-Box und WLAN sorgen für beste Unterhaltung und modernes Arbeiten von Zuhause.

Ein weiterer Pluspunkt: Das Reihenhaus wird möbliert angeboten, sodass Sie direkt einziehen können. Das effiziente Energiekonzept, die hochwertige Ausstattung und die ruhige, naturnahe Lage machen diese Immobilie zu einer attraktiven Wahl. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den vielseitigen Möglichkeiten und den Vorzügen dieses Hauses – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum**

## Ausstattung und Details

- Ruhige, naturnahe Lage in freundlicher Nachbarschaft
- Baujahr 2019
- Ca. 79,57m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 364 m<sup>2</sup> Grundstück
- 3 Zimmer
- 2 Schlafzimmer
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Offene, moderne Einbauküche in gehobener Ausstattung
- Neuwertige Küchengeräte
- Zwei Badezimmer
- Tageslichtbad
- Hochwertige Duschen in beiden Bädern
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- Gasheizung in Kombination mit Solarthermie
- Solarthermieanlage mit 2 Paneelen auf dem Süddach zur Warmwasserbereitung
- Großzügige Fensterflächen
- 3-fach verglaste Fenster
- Alle Fenster mit Rollläden
- Elektrische Rollläden an der Terrassentür
- Innen-Jalousie-Stores
- Zwei große, gepflasterte Terrassen
- Gepflegter, liebevoll angelegter Garten
- Unverbauter Ausblick / freier Blick ins Grüne
- Ausgebauter, isolierter und verkleideter Dachboden
- Carport mit integriertem Schuppen / zusätzlicher Stauraum
- Glasfaseranschluss im Bau (Vodafone & Landkreis)
- Satelliten-TV-Empfang

- DSL-Anschluss mit Fritz!Box
- Möblierte Übergabe möglich
- Effizientes, nachhaltiges Energiekonzept
- Sofort bezugsfertig
- Eigene, privat nutzbare Zufahrt mit direktem Zugang zum Grundstück

**Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum**

## Alles zum Standort

Dornumergrade ist ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Dornum im Landkreis Aurich in Ostfriesland. Der Ort liegt im äußersten Norden Niedersachsens, nur wenige Kilometer von der Nordseeküste entfernt. Er befindet sich südlich des Küstenortes Dornumersiel und westlich des Ortsteils Westerbur. Charakteristisch für die Lage sind die weiten Marsch- und Grünlandflächen, die das Landschaftsbild prägen und von Entwässerungsgräben durchzogen sind. Die Umgebung ist dünn besiedelt und landwirtschaftlich geprägt, wodurch Dornumergrade eine ruhige und offene Atmosphäre besitzt. Verkehrstechnisch ist der Ort über kleine Landstraßen mit dem Hauptort Dornum sowie den Küstenbadeorten verbunden. Die Nähe zur Nordsee und zum Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer macht die Region auch touristisch bedeutsam.

**Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum**

## Weitere Informationen

**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: 25418124 - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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