

**Dornum / Dornumersiel**

# Die Nordsee als direkter Nachbar - Ferienbungalow in der beliebten Dornumersieler Rammsiedlung

**Objektnummer: 263610071**



**KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 325 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 263610071 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

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

Objektnummer: 263610071 - 26553 Dornum / Dornumersiel

## Auf einen Blick

Objektnummer	263610071	Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>	Haus	Bungalow
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1974		
Stellplatz	1 x Freiplatz	Modernisierung / Sanierung	2022
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 263610071 - 26553 Dornum / Dornumersiel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	11.03.2036	Endenergiebedarf	194.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Elektro	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 263610071 - 26553 Dornum / Dornumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 263610071 - 26553 Dornum / Dornumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 263610071 - 26553 Dornum / Dornumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 263610071 - 26553 Dornum / Dornumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 263610071 - 26553 Dornum / Dornumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 263610071 - 26553 Dornum / Dornumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 263610071 - 26553 Dornum / Dornumersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 263610071 - 26553 Dornum / Dornumersiel

## Die Immobilie



Sie spielen auch mit dem Gedanken  
Ihre Immobilie in der Rammsiedlung zu  
verkaufen?

Dann kontaktieren Sie mich gerne und  
profitieren von **qualifizierten Suchkunden** mit  
positiver Finanzierungsbestätigung.

**Ihr Ansprechpartner:**

Jan Pflüger

T: 04931 - 95 75 40

M: 0170 - 287 03 92

[jan.pflueger@von-poll.com](mailto:jan.pflueger@von-poll.com)



**Objektnummer: 263610071 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

## Ein erster Eindruck

Dieser charmante Bungalow wurde ca. 1974 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand auf einem 325 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das attraktive Raumangebot lässt keine Wünsche offen und verteilt sich auf ca. 60 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

Betreten Sie die Immobilie begrüßt Sie ein Windfang mit mehr als ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Rechtsseitig gelangen Sie in das großzügige Wohn- und Esszimmer, welches durch die großen Fenster mit sehr viel Tageslicht profitiert. Von hier aus erreichen Sie die Küche mit einer umfangreichen Einbauküche. Dass diese, neben einer Spülmaschine, auch über eine Waschmaschine verfügt macht Sie zu einer der wenigen Ausnahmen, denn die meisten Bungalows in der Siedlung können oftmals keinen Anschluss für eine Waschmaschine vorweisen.

Zurück im Wohnzimmer gelangen Sie über einen kleinen Zwischenflur sowohl in das erste Schlafzimmer als auch in das helle Tageslichtbad. Dieses ist mit einer großen Duschkabine, einem WC sowie einem Waschbecken ausgestattet und ist durch die hellen Fliesen zeitlos gestaltet. Der Zwischenflur sorgt durch einen praktischen Einbauschränk für eine Abstellmöglichkeit Ihrer Reinigungsutensilien. Ebenfalls über das Wohnzimmer können Sie über zwei Zugänge das zweite Schlafzimmer betreten.

Der Eingangsbereich bietet darüber hinaus auch einen angrenzenden Aufenthaltsraum, der ursprünglich als Garage erbaut wurde. Über diesen gelangen Sie in den großen Wintergarten, dessen Frontseite sowie die Decke vollständig verglast sind. Dadurch können Sie unabhängig der Tages- und Jahreszeit trocken und gemütlich die Zeit verbringen und bei Nacht auf einer Liege die Sterne beobachten. Aber auch der Deich lässt sich von hier aus beobachten.

Im Außenbereich erwartet Sie ein gepflegter Garten mit einem kleinen Gartenhaus, welches sich ideal als trockenen Stellplatz für Ihre Fahrräder oder zur Überwinterung der Gartenmöbel anbietet. Der PKW-Stellplatz, welcher sich im hinteren Teil des Grundstückes befindet, ist durch ein Tor von der Straße getrennt und somit vor unbefugtem Betreten gesichert.

Auch in puncto Modernität ist die Immobilie auf dem aktuellen Stand und durch die neuwertige Wärmepumpe zukunftssicher aufgestellt. Hier sorgt eine Appsteuerung bei Bedarf an den kalten Tagen bereits vor Anreise für eine Erwärmung der Innenräume. Darüber hinaus genießen Sie hier ein nahtloses Streamingerlebnis beim Filmeabend durch die bereits angeschlossene Glasfaserverbindung.

Die Immobilie hat Ihr Interesse geweckt? Nutzen Sie die Gelegenheit und kontaktieren Sie uns unverbindlich für weitere Informationen sowie zur Absprache eines zeitnahen Besichtigungstermins unter der 04931 – 95 75 40.

**Objektnummer: 263610071 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

## Ausstattung und Details

- Ebenerdig Wohnen
- Größeres Grundstück
- Direkte Deich- & Meernähe
- PKW-Stellplatz
- Tageslichtbad
- Wintergarten (ca. 2000)
- Waschmaschine + Spülmaschine
- Glasfaseranschluss
- Wärmepumpe (ca. 2022)
- Fenster (1989)
- Nachspeicheröfen
- FI für die Badelektrik

**Objektnummer: 263610071 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

## Alles zum Standort

Dieser besondere Bungalow befindet sich in der Ferienhaussiedlung in Dornumersiel am Beginn einer Sackgasse auf einem der größeren Grundstücke der Rammsiedlung.

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 Bensorsiel 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.

**Objektnummer: 263610071 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

## 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 vorbehaltenlich 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: 263610071 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

## 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)