

Dornum

# Ihre Auszeit an der Nordsee - Gepflegte Ferienwohnung in Dornumersiel

Objektnummer: 26418023



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

**KAUFPREIS: 125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26418023 - 26553 Dornum**

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

Objektnummer: 26418023 - 26553 Dornum

## Auf einen Blick

Objektnummer	26418023	Kaufpreis	125.000 EUR
Wohnfläche	ca. 43 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2022
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1972	Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26418023 - 26553 Dornum

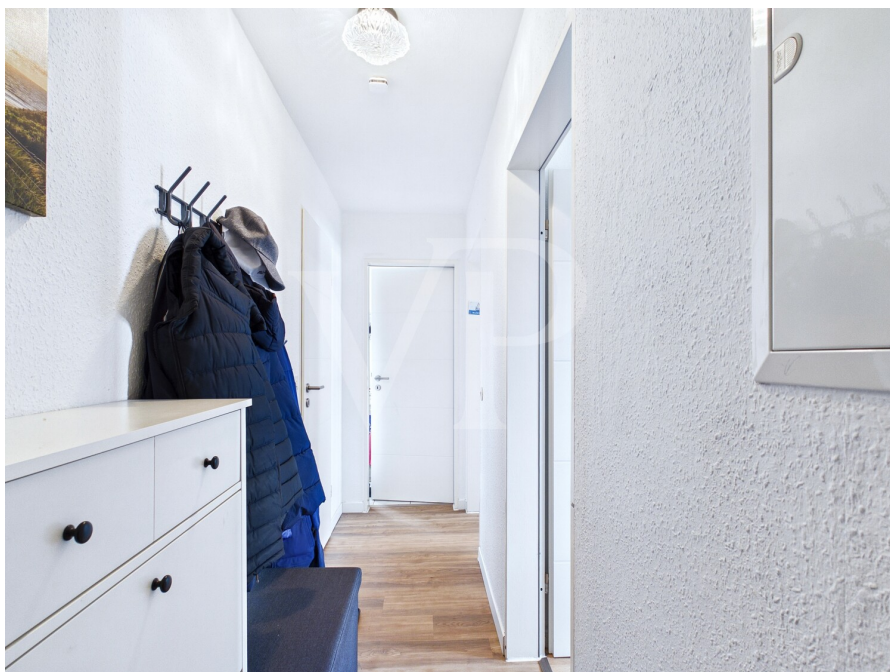
## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	11.04.2031
Befuerung	Elektro

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	147.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26418023 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418023 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418023 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418023 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26418023 - 26553 Dornum**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Ferienwohnung im ersten Stock einer gepflegten Anlage bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 43 m<sup>2</sup> eine attraktive Möglichkeit, entspanntes Wohnen mit funktionalen Ausstattungsmerkmalen zu verbinden. Die im Jahr 1972 errichtete Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2022 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem einladenden und ansprechenden Zustand.

Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei Zimmer, darunter ein separates Schlafzimmer oder Kinderzimmer. Herzstück ist das Wohnzimmer, welches verschiedene Möglichkeiten der individuellen Raumgestaltung bietet. Der gepflegte Charakter der Immobilie spiegelt sich auch in den Modernisierungsmaßnahmen wider: Im Jahr 2022 wurden unter anderem ein neues Badezimmer, neue Fenster und eine neue Balkontür installiert. Zudem wurden die Heizkörper sowie die Zimmertüren erneuert; teilweise kam auch neuer Bodenbelag zum Einsatz, wobei sowohl Fliesen als auch Laminat verlegt wurden.

Das neue Duschbad, ebenfalls aus dem Jahr 2022, überzeugt durch zeitgemäße Ausstattung und einen integrierten Waschmaschinenanschluss, der Ihren Alltag zusätzlich erleichtert. Sowohl Fenster als auch Balkontür sind isolierverglast und gewährleisten in Verbindung mit den ebenfalls 2022 erneuerten Außenrollläden einen hohen Standard an Schallschutz und Wärmedämmung. Die neue Haustür, eingebaut im Jahr 2021, fügt sich harmonisch in das gepflegte Erscheinungsbild ein und trägt zur Sicherheit bei.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die moderne Elektroheizung, die bequem per App gesteuert werden kann. Dadurch lassen sich individuelle Wärmebedürfnisse auch aus der Ferne optimal anpassen. Die Ausstattungsqualität entspricht gehobenen Ansprüchen an Funktionalität und Komfort. Ergänzt wird das Angebot durch eine Einbauküche mit Platz für einen Tisch und Stühle.

Praktische Extras wie ein eigener Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum, während ein PKW-Stellplatz für die bequeme Unterbringung Ihres Fahrzeugs sorgt. Diese durchdachten Details tragen maßgeblich dazu bei, Ihre Urlaubszeit innerhalb dieser Wohnung komfortabel zu gestalten.

Insgesamt überzeugt die Wohnung mit ihrer soliden Größe und klugen Raumaufteilung sowie einer umfangreichen Ausstattung, die durch kontinuierliche Modernisierungen auf dem aktuellen Stand gehalten wurde. Hier finden Sie gemütliches Wohnen auf kompaktem Raum, verbunden mit einer Vielzahl an Ausstattungsdetails, die den Alltag bereichern. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines

**Besichtigungstermins zur Verfügung. Lassen Sie sich von diesem Angebot überzeugen und entdecken Sie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie.**

**Objektnummer: 26418023 - 26553 Dornum**

## **Ausstattung und Details**

**Alle Fenster isolierverglast (2022)**

**Balkontür isolierverglast (2022)**

**Außenrolläden (2022)**

**Elektroheizung per App steuerbar (2022)**

**Neues Duschbad mit Waschmaschinenanschluss (2022)**

**Neue Zimmertüren (2022)**

**Fliesen und Laminat**

**EBK mit Elektrogeräten**

**Kellerraum**

**PKW-Stellplatz**

**Objektnummer: 26418023 - 26553 Dornum**

## **Alles zum Standort**

Die Eigentumswohnung befindet sich im Dornumersiel in ruhiger Lage. Die unmittelbare Nähe zur Nordsee prägt diese wunderschöne Landschaft. Der Nationalpark Wattenmeer liegt in unmittelbarer Nähe – Er bietet tausenden von Tieren und Pflanzen eine weltweit einzigartige Lebenswelt. Endlos lange Deiche und ein dichtes Radwegenetz laden zum Radeln und Wandern inmitten ausdrucksstarker Naturschönheiten im ganz besonderen Nordseeklima ein. Ist es das Meer, das die meisten Binnenländer an die Nordsee und nach Ostfriesland lockt, so finden Sie bei Ihrem Aufenthalt an der Küste doch bei weitem noch mehr vor: Deichspaziergänge und Wattwanderungen, Bootstouren, Sandstrände und Schlickboden im Watt sind schönste Spielplätze für Jung und Alt. Den Badestrand erreichen Sie in wenigen Fahrminuten mit dem Rad oder auch zu Fuß. Von Dornumersiel können Sie auch Tagesfahrten auf die Nordseeinsel Langeoog machen oder vom benachbarten Neßmersiel zur kleinsten Nordseeinsel Baltrum mit der Fähre fahren oder eine Wattwanderung machen. Alle relevanten Einrichtungen des täglichen Lebens wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Gastronomie finden Sie in Dornum.

**Objektnummer: 26418023 - 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: 26418023 - 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)**