Dornum / Dornumergrode

# Ihr Feriendomizil direkt am Deich - Modernisierter Bungalow in Dornum

***Objektnummer: 25361050***

**KAUFPREIS:** 229.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 54 m² • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 265 m²

**Objektnummer: 25361050 - 26553 Dornum / Dornumergrode**


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

**Objektnummer: 25361050 - 26553 Dornum / Dornumergrode**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25361050 |
| Wohnfläche | ca. 54 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1972 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 229.000 EUR |
| Haus | Ferienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 25361050 - 26553 Dornum / Dornumergrode**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 01.06.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 249.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1973 |

**Objektnummer: 25361050 - 26553 Dornum / Dornumergrode**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25361050 - 26553 Dornum / Dornumergrode**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25361050 - 26553 Dornum / Dornumergrode**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25361050 - 26553 Dornum / Dornumergrode**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25361050 - 26553 Dornum / Dornumergrode**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25361050 - 26553 Dornum / Dornumergrode**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25361050 - 26553 Dornum / Dornumergrode**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25361050 - 26553 Dornum / Dornumergrode**

# Ein erster Eindruck

Dieser charmante Bungalow wurde ca. im Jahr 1973 in massiver Bauweise in einer ruhigen Sackgassenlage auf einem ca. 265 m² umfassenden Eigentumsgrundstück erbaut. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 54 m². Die Immobilie ist vollständig ebenerdig bewohnbar und kann so auch problemlos im höheren Alter bewohnt werden. Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in den Flur. Von hier aus gelangen Sie zu Ihrer Linken in die Küche, welche mit einer modernen Einbauküche und neuwertigen Elektrogeräten versehen ist. Gegenüberliegend befindet sich das erste Zimmer. Dieses ist wird aktuell als Abstellraum genutzt, kann problemlos auch als Schlafzimmer eingerichtet werden. Neben der Küche befindet sich das Badezimmer, welches im Jahr 2016 modernisiert und mit einer nahezu ebenerdigen Dusche ausgestattet wurde. Für einen besonders hohen Wohnkomfort wurde in dem Badezimmer ein Dachfenster eingebaut, welches sich nicht nur per Fernbedienung öffnen lässt, sondern auch für ausreichend Tageslicht sorgt. 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. Zugleich verfügt das Wohnzimmer über einen direkten Terrassenzugang. Ausgehend von dem Wohnbereich erreichen Sie auf der linken Seite ein weiteres Schlafzimmer, welches klassischerweise über zwei Zugänge verfügt, sodass sich jede Bettseite über eine eigene Tür erreichen lässt. Auf der anderen Seite des Wohnbereiches gelangen Sie zu der ausgebauten Garage, welche aktuell als Schlafzimmer genutzt wird. Im Außenbereich wird das Angebot durch eine Terrasse ergänzt. Die hier vorhandene Terrassenüberdachung bietet sowohl bei regnerischem Wetter als auch bei Sonnenschein einen gemütlichen Ort zum Entspannen. Als Highlight ist die Überdachung mit einer elektrisch ausfahrbaren Markise versehen. Neben der Terrasse finden Sie ein Gartenhaus und einen separaten Abstellraum. So finden Sie hier ausreichend Lagerfläche. Vor der Immobilie steht Ihnen zudem ein PKW-Stellplatz zur Verfügung. Die Immobilie wurde seit 2016 umfassend renoviert und modernisiert. Der Bungalow wurde 2016 mit einer neuen Gastherme ausgestattet. Die Fenster sind aus dem Jahr 1998 und zudem mit Außenjalousien versehen und zum Teil mit Fliegengittern versehen. Das Dach wurde im letzten Jahr ebenfalls erneuert. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand – hier können Sie so einziehen oder an Feriengäste vermieten und sich wohl fühlen. Worauf warten Sie noch – vielleicht können Sie Ihre freien Tage schon bald hier verbringen. Auf Anfrage können wir Ihnen zum Ertrag dieser Immobilie vergleichbare Daten aus anderen Immobilien der Feriensiedlung liefern. Bei Rückfragen stehen Ihnen Jan Pflüger & Samantha Heine gerne unter 04931-957540 zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

**Objektnummer: 25361050 - 26553 Dornum / Dornumergrode**

# Ausstattung und Details

- Sackgassenlage
- Ferienbungalow
- Ebenerdig bewohnbar
- Offenes Wohnkonzept
- Gepflegter Zustand
- Vollständig renoviert und modernisiert
- Außenjalousien und tlw. Fliegengitter
- Tageslichtbad mit elektrischem Dachfenster
- Glasfaser bereits angeschlossen
- Alle Wände mit Rauputz versehen
- Überdachte Terrasse mit elektrischer Markise
- Garten
- Separater Abstellraum
- Gartenhaus
- PKW-Stellplatz

**Objektnummer: 25361050 - 26553 Dornum / Dornumergrode**

# Alles zum Standort

Dieser gepflegte Bungalow befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage der Ferienhaussiedlung in Dornumersiel. 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 Bensersiel 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: 25361050 - 26553 Dornum / Dornumergrode**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.6.2035. Endenergiebedarf beträgt 249.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 25361050 - 26553 Dornum / Dornumergrode**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1  Aurich / Ostfriesland
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com