Dornum

Gemütliche Eigentumswohnung vor den Toren der Nordsee in Dornumersiel

Objektnummer: 25361073

KAUFPREIS: 139.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 32 m² • **ZIMMER:** 1.5

Objektnummer: 25361073 - 26653 Dornum

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

Objektnummer: 25361073 - 26653 Dornum

Auf einen Blick

Objektnummer	25361073
Wohnfläche	ca. 32 m²
Zimmer	1.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	139.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25361073 - 26653 Dornum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.08.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	245.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 25361073 - 26653 Dornum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361073 - 26653 Dornum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361073 - 26653 Dornum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361073 - 26653 Dornum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361073 - 26653 Dornum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361073 - 26653 Dornum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361073 - 26653 Dornum

Ein erster Eindruck

Diese gemütliche Dachgeschosswohnung - aktuell als Ferienwohnung genutzt - befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus.
Die Immobilie wurde ca. im Jahr 1983 in massiver Bauweise erbaut.
Die Wohnung an sich bietet aufgeteilt auf eine Wohnfläche von ca. 32 m² ein offenes und helles Raumkonzept.

Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in die Diele, welche Sie zu Ihrer Linken in das Herzstück der Wohnung leitet. Hier erstreckt sich der offene Wohn- und Essbereich, der zusätzlich mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist.
Das Highlight ist hier das Fenster-Schiebeelement, wodurch der Raum neben einem direkten Balkonzugang auch von ausreichend Lichteinfall profitiert.

Am anderen Ende der Diele finden Sie das modernisierte Tageslichtbad, welches mit einer Dusche und einem Handtuchheizkörper versehen ist.
Das angrenzende Schlafzimmer bietet Möglichkeiten, um ein Doppelbett sowie einen großzügigen Kleiderschrank zu platzieren.

Die Wohnung ist vollständig mit Außenjalousien ausgestattet, so profitieren Sie auch im Sommer von einem hohen Komfort.

Im Jahr 2016 wurden umfassende Modernisierungsarbeiten in der Wohnung durchgeführt. Neben dem Duschbad wurde auch die Einbauküche und verschiedene Renovierungsarbeiten durchgeführt. Gleichzeitig wurden das Velux-Fenster im Badezimmer und das Schiebetürelement zum Balkon erneuert.
Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2024 ausgewechselt.

Zusätzlich zu der Wohnung gehört auch ein PKW-Stellplatz unmittelbar vor der Immobilie dazu. Der Dachboden darf von den oben befindlichen Wohnungen gemeinschaftlich genutzt werden.

Das Hausgeld beträgt monatlich aktuell nur 120€.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns. Gerne beantworten wir Ihnen alle aufkommenden Fragen in einem persönlichen Gespräch vor Ort - oder schon vorab in einem Telefonat, gerne auch am Wochenende unter 04931 - 95 75 40.

Objektnummer: 25361073 - 26653 Dornum

Ausstattung und Details

- Ruhige Lage
- Gepflegter Zustand
- Umfassend modernisiert
- Offenes Wohnkonzept
- Neue Heizungstherme
- Außenjalousien
- Balkon
- PKW-Stellplatz
- Nutzung des Dachbodens
- Glasfaser liegt und wird zeitnah angeschlossen

Objektnummer: 25361073 - 26653 Dornum

Alles zum Standort

Diese Eigentumswohnung befindet sich in ruhiger Lage von Dornumersiel.

Von hieraus lässt sich sowohl der Ortskern mit einem Supermarkt sowie vielen charmanten Gastronomiebetrieben erreichen. Fußläufig erreichen Sie so gemütliche Cafés oder einladende Restaurants.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die Nähe zur Nordsee, welche ebenfalls innerhalb weniger Minuten zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen ist.
Der hier angelegte Badestrand lädt zu einem entspannenden Aufenthalt ein.

Die unmittelbare Nähe zur Nordsee prägt diese einzigartige 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 un

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.

Nächstgrößere Städte wie Esens oder Norden bieten mit einer charmanten und historischen Innenstadt einen weiteren Anlaufpunkt zum Bummeln.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Lage.

Objektnummer: 25361073 - 26653 Dornum

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 245.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
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: 25361073 - 26653 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com