

Dornum / Dornumergrode

# Ihr Feriendomizil direkt am Deich - Charmanter Bungalow mit Sonnenterrasse in Dornumersiel

Objektnummer: 25361069

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52,63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 266 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25361069 - 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: 25361069 - 26553 Dornum / Dornumergröde

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25361069                  |
| Wohnfläche   | ca. 52,63 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer       | 3                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1972                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 219.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Ferienhaus                                                                |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 18 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 25361069 - 26553 Dornum / Dornumergröde

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY   |
| Energieausweis gültig bis  | 07.09.2035    |
| Befeuern                   | Elektro       |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieinformationen        | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 231.90 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1972           |

Objektnummer: 25361069 - 26553 Dornum / Dornumergröde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361069 - 26553 Dornum / Dornumergröde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361069 - 26553 Dornum / Dornumergröde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361069 - 26553 Dornum / Dornumergröde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361069 - 26553 Dornum / Dornumergröde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361069 - 26553 Dornum / Dornumergrode

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361069 - 26553 Dornum / Dornumergrode

## Ein erster Eindruck

Dieser charmante Bungalow wurde ca. im Jahr 1972 in massiver Bauweise in einer ruhigen Sackgassenlage auf einem ca. 266 m<sup>2</sup> umfassenden Eigentumsgrundstück erbaut. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 53 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie ist vollständig ebenerdig bewohnbar und kann so auch problemlos im höheren Alter bewohnt werden.

Beim Betreten des Bungalows gelangen Sie zunächst in den einladenden Flur. Von hieraus erreichen Sie zu Ihrer Rechten die Küche, der in der Küche befindliche E-Herd wird zeitnah durch einen neuen ersetzt.

Gegenüberliegend befindet sich das Kinder- oder Gästezimmer. Durch die großzügige Raumgestaltung finden hier sogar zwei Einzelbetten ihren Platz.

Neben der Küche bietet das Duschbad durch die ebenerdige Dusche einen besonders hohen Wohnkomfort für jung und alt. Das Badezimmer wurde im Jahr 2020 vollständig modernisiert. Zugleich sorgt hier ein im Dach eingebauter Lichtdurchlass für ein helles Raumklima und ausreichend Tageslicht.

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.

Ausgehend von dem Wohnbereich erreichen Sie auf der rechten Seite ein weiteres Schlafzimmer, welches klassischerweise über zwei Zugänge verfügt, sodass sich jede Bettseite über eine eigene Tür erreichen lässt.

Im Außenbereich wird das Angebot durch eine Terrasse ergänzt, welche sich bequem von dem Wohnbereich aus erreichen lässt.

Das Highlight an der Terrasse ist, dass Sie hier den ganzen Tag über die Sonne genießen können - so bietet die Terrasse verschiedene Sitzmöglichkeiten, damit Sie optimal entspannen und Ihren Urlaub genießen können. Zusätzlich verfügt die Terrasse über eine elektrische Markise.

Ergänzend dazu steht Ihnen vor der Immobilie neben zwei PKW-Stellplätzen auch eine Garage zur Verfügung.

Im Jahr 2023 wurde die Elektrik getauscht.

Der Bungalow ist mit Nachtspeicherheizungen und elektrischen Heizgeräten versehen

Die Fenster wurden teilweise in den Jahren 2002 und sowie das Hebeschiebe-

Türelement im Jahr 2017 getauscht. Die Fenster sind zum Teil mit Außenjalousien

versehen.

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 auch 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: 25361069 - 26553 Dornum / Dornumergrode

## Ausstattung und Details

- Ferienbungalow
- Beliebte Lage nahe dem Deich
- Ebenerdig bewohnbar
- Tlw. Außenjalousien
- Helle Räume
- Modernisiertes Badezimmer mit Dachfenster
- Sonnenterrasse
- Uneinsehbarer Garten
- Pflegeleichtes Grundstück
- PKW-Stellplatz
- Garage

Objektnummer: 25361069 - 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 Bengersiel 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: 25361069 - 26553 Dornum / Dornumergrode

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 231.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25361069 - 26553 Dornum / Dornumergrode

## 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)