

Dornum

# Modernes Reihenendhaus – Ruhiges Wohnen in Dornum

Objektnummer: 25418124



KAUFPREIS: 299.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 364 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum**

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

**Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25418124</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>299.900 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 79,57 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Reihenendhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 12 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>2017</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 1 x Freiplatz</b>		

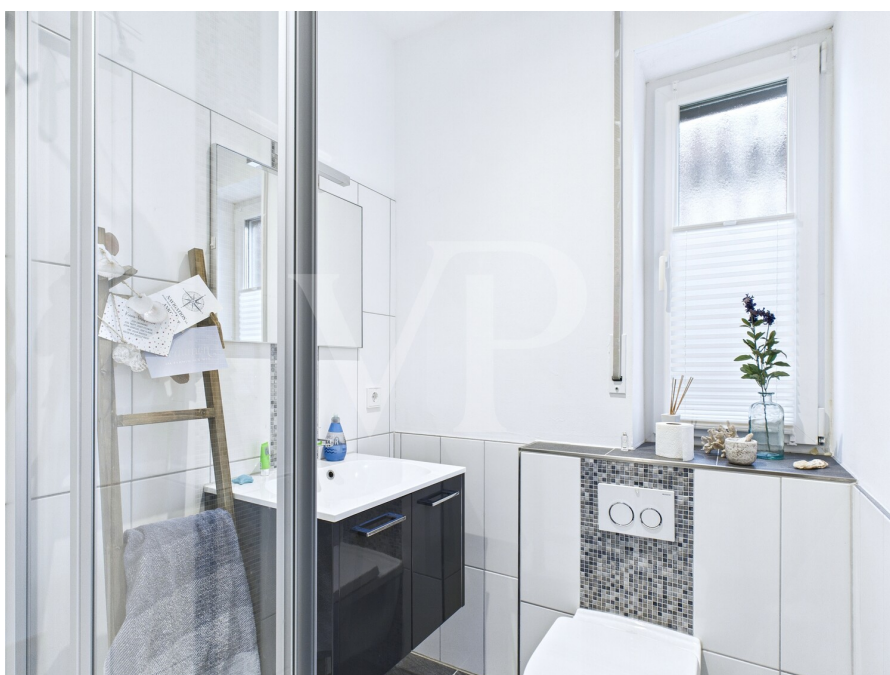
**Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Erdgas leicht</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>116.80 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>22.01.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2017</b>

Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



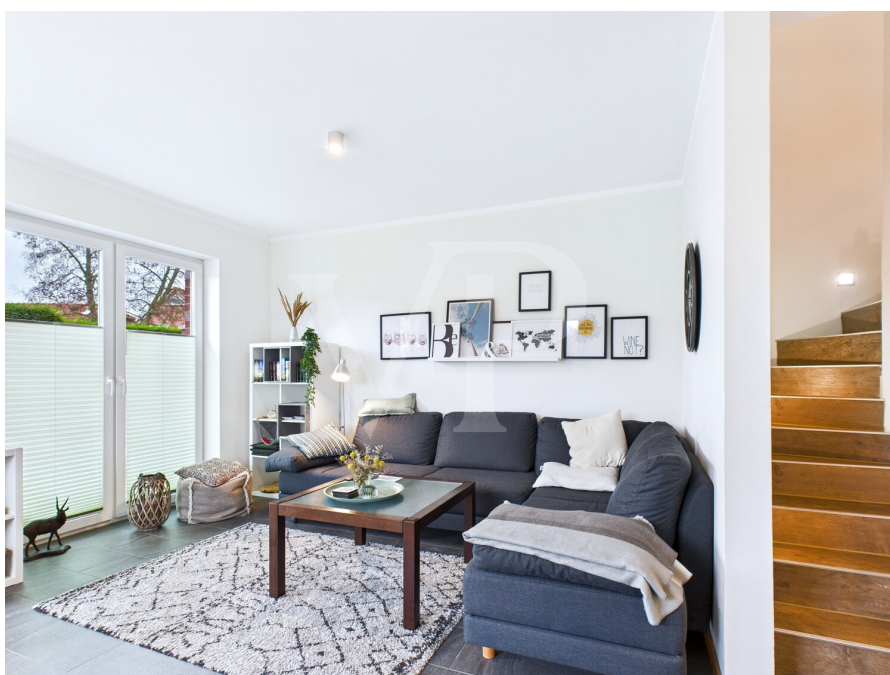
Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



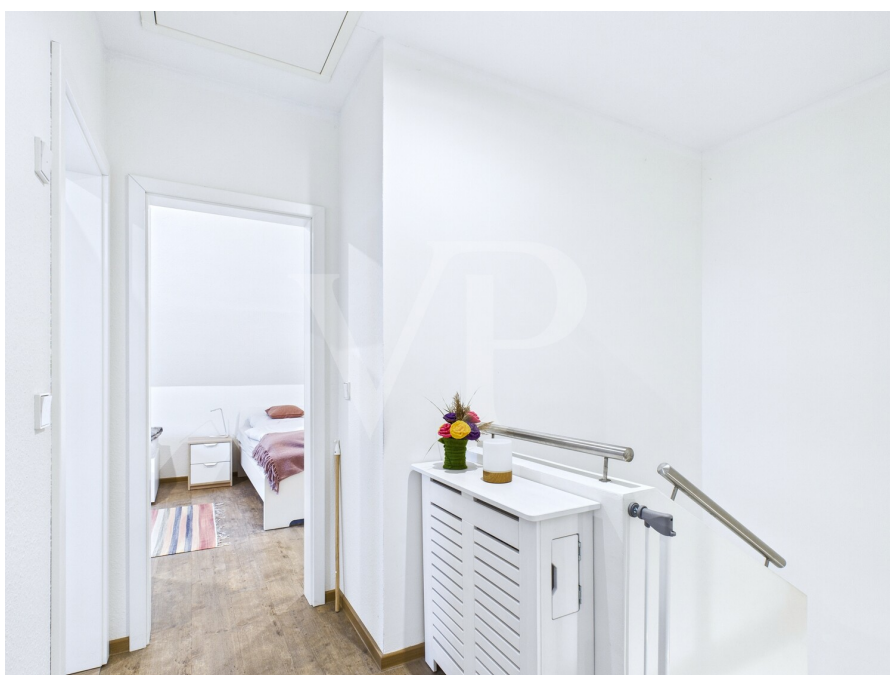
Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



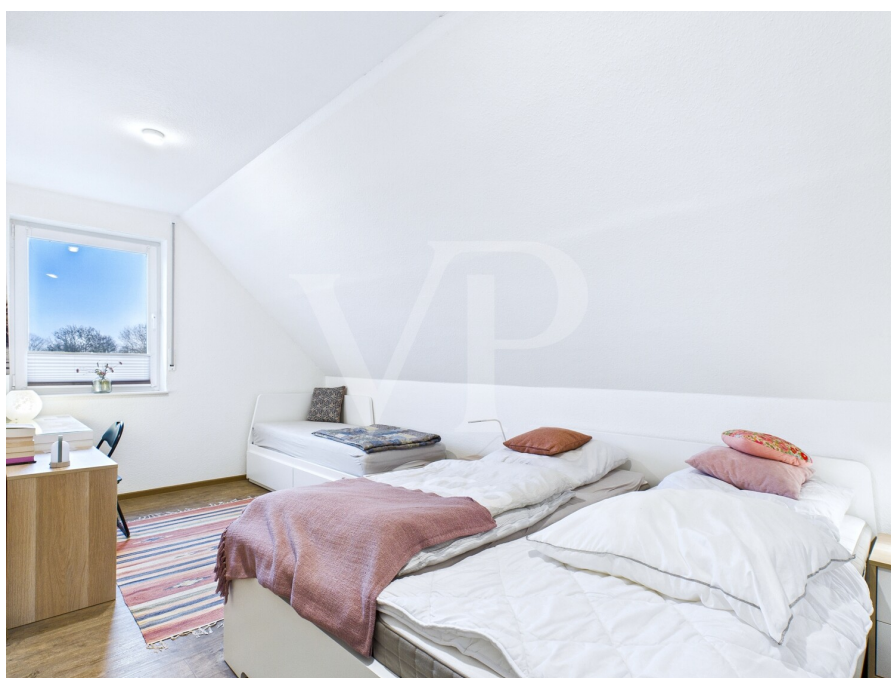
Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum**

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne Reihenendhaus aus dem Baujahr 2019 vereint auf ca. 79,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche zeitgemäßen Wohnkomfort, eine hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung. Das rund 364 m<sup>2</sup> große Grundstück mit gepflegtem Garten bietet ein angenehmes Wohnambiente in einer ruhigen und familienfreundlichen Nachbarschaft. Die naturnahe Umgebung schafft ideale Voraussetzungen für alle, die Wert auf Erholung, Privatsphäre und Lebensqualität legen.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt der durchdachte Grundriss. Insgesamt stehen drei Zimmer zur Verfügung, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer, ein heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche sowie zwei moderne Badezimmer. Das Hauptbad verfügt über eine hochwertige Dusche und Tageslicht, während ein weiteres Duschbad zusätzlichen Komfort für Familien oder Gäste bietet.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein und überzeugt mit neuwertigen Elektrogeräten, viel Stauraum und einer hochwertigen Ausstattung – ein idealer Ort zum Kochen, Genießen und Zusammensein.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die moderne Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss. Die Kombination aus Gasheizung und Solarthermie mit zwei Solarpaneelen auf der Südseite des Daches gewährleistet eine energieeffiziente und nachhaltige Warmwasserbereitung.

Große Fensterflächen mit 3-fach-Verglasung schaffen helle, freundliche Räume und sorgen gleichzeitig für eine gute Energieeffizienz. Sämtliche Fenster sind mit Rollläden ausgestattet, die Rollläden der Terrassentüren lassen sich komfortabel elektrisch bedienen. Ergänzt wird die Ausstattung durch moderne Innenjalousien.

Ein besonderes Plus ist der ausgebaute Dachboden, der vollständig gedämmt und verkleidet wurde. Er bietet wertvolle zusätzliche Nutzfläche und vielfältige Verwendungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobby-, Arbeits- oder Stauraum.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie. Zwei großzügige, gepflasterte Terrassen mit Süd- und Ostausrichtung laden dazu ein, die Sonne zu jeder Tageszeit zu genießen. Der liebevoll angelegte Garten grenzt an ein unbebautes Grundstück und bietet einen schönen Ausblick sowie viel Raum für individuelle Gestaltungsideen.

**Ein Carport mit integriertem Geräteschuppen sorgt für einen geschützten Stellplatz und zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Werkzeuge.**

**Auch technisch ist die Immobilie bestens ausgestattet. Ein Glasfaseranschluss befindet sich bereits im Ausbau (Vodafone und Landkreis), wodurch zukünftig schnelles Internet verfügbar sein wird. Darüber hinaus stehen Satelliten-TV, DSL-Anschluss inklusive Fritz!Box sowie WLAN für modernes Arbeiten und Wohnen zur Verfügung.**

**Ein weiterer Vorteil: Das Haus wird vollständig möbliert angeboten und ermöglicht somit einen unkomplizierten und sofortigen Einzug. Die Kombination aus moderner Ausstattung, effizientem Energiekonzept, gepflegtem Außenbereich und ruhiger Wohnlage macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien.**

**Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Ruhige und naturnahe Wohnlage in angenehmer Nachbarschaft**
- \* **Baujahr 2019**
- \* **Ca. 79,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- \* **Ca. 364 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**
- \* **Drei Zimmer**
- \* **Zwei Schlafzimmer**
- \* **Heller und großzügiger Wohn- und Essbereich**
- \* **Offene Einbauküche mit hochwertiger Ausstattung**
- \* **Neuwertige Elektrogeräte**
- \* **Zwei moderne Badezimmer**
- \* **Tageslichtbad**
- \* **Hochwertige Duschausstattung in beiden Bädern**
- \* **Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss**
- \* **Gasheizung in Kombination mit Solarthermie**
- \* **Solarthermieanlage mit zwei Paneelen auf der Südseite zur Warmwasserbereitung**
- \* **Großzügige Fensterflächen für helle Wohnräume**
- \* **3-fach verglaste Kunststofffenster**
- \* **Rollläden an allen Fenstern**
- \* **Elektrisch betriebene Rollläden an den Terrassentüren**
- \* **Moderne Innenjalousien**
- \* **Zwei großzügige, gepflasterte Terrassen in Süd- und Ostausrichtung**
- \* **Gepflegter und liebevoll angelegter Garten**
- \* **Freier, unverbaubarer Blick ins Grüne**
- \* **Ausgebauter, gedämmter und verkleideter Dachboden**
- \* **Carport mit integriertem Abstellraum**
- \* **Zusätzliche Nutz- und Lagerflächen**
- \* **Glasfaseranschluss bereits im Ausbau (Vodafone und Landkreis)**
- \* **Satelliten-TV-Anschluss**
- \* **DSL-Anschluss inklusive Fritz!Box**
- \* **Möblierte Übergabe nach Absprache möglich**
- \* **Energieeffizientes und nachhaltiges Wohnkonzept**
- \* **Sofort bezugsfertig**
- \* **Private Zufahrt mit direktem Zugang zum Grundstück**

**Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum**

## **Alles zum Standort**

**Dornumergrode ist ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Dornum im Landkreis Aurich in Ostfriesland. Der Ort liegt im äußersten Norden Niedersachsens, nur wenige Kilometer von der Nordseeküste entfernt. Er befindet sich südlich des Küstenortes Dornumersiel und westlich des Ortsteils Westerbur. Charakteristisch für die Lage sind die weiten Marsch- und Grünlandflächen, die das Landschaftsbild prägen und von Entwässerungsgräben durchzogen sind. Die Umgebung ist dünn besiedelt und landwirtschaftlich geprägt, wodurch Dornumergrode eine ruhige und offene Atmosphäre besitzt. Verkehrstechnisch ist der Ort über kleine Landstraßen mit dem Hauptort Dornum sowie den Küstenbadeorten verbunden. Die Nähe zur Nordsee und zum Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer macht die Region auch touristisch bedeutsam.**

**Objektnummer: 25418124 - 26553 Dornum**

## **Sonstige Angaben**

**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: 25418124 - 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)**