

**Dornum**

# Ihr Weg ans Meer - Charmante Doppelhaushälfte in zentraler Lage von Dornumersiel!

**Objektnummer: 26361027**



**KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5 • GRUNDSTÜCK: 238 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26361027 - 26553 Dornum**

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

**Objektnummer: 26361027 - 26553 Dornum**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26361027</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>239.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 72 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Doppelhaushälfte</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>2.5</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>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1984</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26361027 - 26553 Dornum**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Elektro</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>29.05.2035</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>111.70 kWh/m²a</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Elektro</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1984</b>

Objektnummer: 26361027 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361027 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361027 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361027 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361027 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361027 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361027 - 26553 Dornum

## Die Immobilie

Sie spielen auch mit dem Gedanken eine  
**Immobilie in Ostfriesland zu verkaufen?**

Dann kontaktieren Sie uns  
für einen sicheren und ehrlichen Einblick  
in den Marktwert Ihrer Immobilie.

**Ihre Ansprechpartner:**

Samantha &  
Jan Pflüger

T: 04931 - 95 75 40

M: 0170 - 287 03 92

[jan.pflueger@von-poll.com](mailto:jan.pflueger@von-poll.com)



**Objektnummer: 26361027 - 26553 Dornum**

## **Ein erster Eindruck**

Diese gepflegte Doppelhaushälfte wurde ca. im Jahr 1984 auf einem ca. 238 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut.

Die Immobilie überzeugt neben der Nähe zur Nordsee auch - verteilt über eine Wohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup> mit einer durchdachten und offenen Raumgestaltung.

Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in die einladende Diele, welche Sie zu Ihrer Rechten zu einem modernen Gäste-WC führt.

Am Ende der Diele befindet sich das Herzstück der Immobilie - der großzügig geschnittene Wohnbereich, welcher durch einen gemauerten Türbogen in die Küche und den Essbereich führt.

Ausgestattet mit einem Kaminofen und einem direkten Zugang zu der Terrasse profitieren Sie hier von einem hohen Wohnkomfort. An kühleren Tagen spendet der Kaminofen wohlige Wärme und an sonnigen Sommertagen können Sie in aller Ruhe auf der Terrasse oder in Ihrem eigenen Strandkorb im Garten entspannen.

Der Raum unterhalb der Steintreppe dient im Erdgeschoss als Abstellraum und bietet Ihnen so genügend Stellfläche für alltägliche Dinge.

Im Dachgeschoss der Immobilie erstrecken sich zwei großzügig geschnittene Schlafzimmer und ein modernes Tageslichtbad. Neben einer Dusche verfügt das Badezimmer auch über einen eigenen Waschmaschinenanschluss. Das hier befindliche Dachfenster ist zusätzlich mit einer Kombination eines Plissees und einem Verdunklungsrollo versehen. Gegenüberliegend rundet ein weiterer Abstellraum das Raumangebot ab.

Der Spitzboden lässt sich über eine fest eingebaute Holzterrasse problemlos erreichen und bietet Ihnen eine individuelle Nutzungsmöglichkeit. Hier sorgt ein großes Dachfenster für ausreichend Tageslicht.

Die Immobilie befindet sich in einem durchweg gepflegten Zustand und lädt zu entspannten Tagen an der Nordsee ein.

Zugleich ist die Doppelhaushälfte mit abschließbaren Fenstern im Erdgeschoss und Außenjalousien, welche im Wohnzimmer sogar elektrisch steuerbar sind, versehen.

Im Außenbereich spendet Ihnen die Markise auf der Terrasse an sehr sonnigen Tagen ausreichend Schatten. Ein kleiner Schuppen sowie eine Garage runden das Immobilienangebot ab.

**Worauf warten Sie noch? Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie - vielleicht verbringen Sie Ihre Zeit schon bald an der Nordsee.**

**Sie erreichen Ihren Ansprechpartner, Jan Pflüger unter 04931 - 95 75 40 oder unter 0170 - 287 03 92.**

**Objektnummer: 26361027 - 26553 Dornum**

## **Ausstattung und Details**

- **Zentrale, ruhige Lage**
- **Gepflegter Zustand**
- **Außenjalousien - tlw. elektrisch**
- **Offenes Wohnkonzept**
- **Kaminofen**
- **Einbauküche**
- **Duschbad mit Waschmaschinenanschluss**
- **Glasfaser**
- **SAT-Anlage**
- **Uneinsehbarer Garten**
- **Strandkorb**
- **Sonnenterrasse mit Markise**
- **Holzschuppen**
- **Garage mit elektrischem Torantrieb**

**Objektnummer: 26361027 - 26553 Dornum**

## **Alles zum Standort**

**Diese Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und zentraler Siedlungslage von Westeraccumersiel.**

**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 sowie das ortsansässige Meerwasserfreibad laden 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 und weite Feldwege.**

**Von Dornumersiel können Sie auch Tagesfahrten auf die Nordseeinsel Langeoog machen oder vom benachbarten Neßmersiel zur 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 und weitere in den umliegenden Städten. Gleichzeitig steht in Dornumersiel selbst ein Badearzt zur Verfügung.**

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

**Objektnummer: 26361027 - 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: 26361027 - 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)**