

Dornum

# Neuwertige Doppelhaushälfte in Dornum – Modern, ebenerdig, energieeffizient

Objektnummer: 26418043



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

**KAUFPREIS: 309.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 300 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26418043 - 26553 Dornum**

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

**Objektnummer: 26418043 - 26553 Dornum**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26418043</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>309.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 110 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>neuwertig</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 8 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>2023</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 1 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 26418043 - 26553 Dornum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>50.30 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>26.10.2032</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>B</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2023</b>

Objektnummer: 26418043 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418043 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418043 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418043 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418043 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418043 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418043 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418043 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26418043 - 26553 Dornum**

## **Ein erster Eindruck**

Diese moderne Doppelhaushälfte in Bungalowbauweise aus dem Jahr 2023 vereint zeitgemäßen Wohnkomfort, energieeffiziente Technik und ein durchdachtes Raumkonzept. Die besondere Stärke der Immobilie liegt in ihrer ebenerdigen Bewohnbarkeit, da sich sämtliche für den Alltag relevanten Räume auf einer Ebene befinden. Dadurch eignet sich das Haus sowohl für Paare und kleine Familien als auch für Senioren, die Wert auf barrierearmes und zukunftssicheres Wohnen legen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller und großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zum Sommergarten und dem angrenzenden Garten. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende und geselliges Beisammensein. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein gemütliches Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum. Der durchdachte Grundriss sorgt für kurze Wege und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Hier stehen ein bereits eingerichtetes Büro sowie eine großzügige Ausbaureserve zur Verfügung, die flexibel als Hobbyraum, Gästezimmer, Fitnessbereich oder zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann.

Auch technisch befindet sich die Immobilie auf dem neuesten Stand. Eine energieeffiziente Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung sorgt in jedem Raum für individuellen Wohnkomfort. Die zentrale Lüftungsanlage gewährleistet jederzeit ein angenehmes Raumklima und eine kontinuierliche Frischluftzufuhr. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort sowie optimalen Sicht- und Sonnenschutz.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Carport mit angrenzendem Abstellraum, der ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und Gartengeräte bietet.

Insgesamt präsentiert sich diese nahezu neuwertige Doppelhaushälfte als moderne und hochwertige Immobilie, die durch ihre ebenerdige Wohnmöglichkeit, die energieeffiziente Ausstattung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Ein ideales Zuhause für alle, die modernes Wohnen mit Komfort und Zukunftssicherheit verbinden möchten.

**Objektnummer: 26418043 - 26553 Dornum**

## **Ausstattung und Details**

- ruhige Lage
- neuwertiger Zustand (2023)
- ebenerdig bewohnbar
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- praktischer Hauswirtschaftsraum (HWR)
- heller Sommergarten mit Zugang zum Garten
- pflegeleichtes Grundstück
- Ausbaureserve bzw. zusätzlicher Nutzraum im Dachgeschoss
- Fußbodenheizung (Erdgeschoss & Obergeschoss)
- Einzelraumsteuerung der Fußbodenheizung
- zentrale Wohnraumlüftungsanlage
- elektrische Rollläden
- Energieeffiziente Bauweise nach aktuellem Standard
- Carport-Stellplatz
- separater Abstellraum am Carport
- Anschluss Wallbox
- Garten komplett umzäunt
- PV-Anlage (850 Watt)

**Objektnummer: 26418043 - 26553 Dornum**

## **Alles zum Standort**

Dornum gehört zu den beliebtesten Wohn- und Ferienorten Ostfrieslands und verbindet die Ruhe des ländlichen Lebens mit der unmittelbaren Nähe zur Nordsee. Die Gemeinde liegt im Landkreis Aurich und umfasst neben dem historischen Ortskern von Dornum auch die bekannten Küstenorte Dornumersiel und Neßmersiel. Die Region zeichnet sich durch ihre weitläufigen Deichlandschaften, das UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten aus.

Besonders geschätzt wird die hohe Lebensqualität: Ob ausgedehnte Fahrradtouren entlang der Deiche, Spaziergänge am Meer oder Wattwanderungen im Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer – die einzigartige Natur beginnt praktisch vor der Haustür. Die Nordseestrände in Dornumersiel und Neßmersiel bieten Erholung für die ganze Familie und machen die Region zu einem attraktiven Wohn- und Urlaubsort.

Darüber hinaus verfügt Dornum über eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten, Schulen sowie einem vielfältigen gastronomischen Angebot. Historische Sehenswürdigkeiten wie das Wasserschloss Dornum, die St.-Bartholomäus-Kirche oder die ehemalige Synagoge zeugen von der langen Geschichte des Ortes und verleihen ihm einen besonderen Charme.

Durch die zentrale Lage in Ostfriesland sind die Städte Aurich, Norden und Esens schnell erreichbar. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der entspannten Atmosphäre einer typisch ostfriesischen Gemeinde, in der Tradition, Naturverbundenheit und moderne Lebensqualität harmonisch miteinander verbunden sind. Dornum bietet damit ideale Voraussetzungen für alle, die dauerhaft dort leben oder ihren Lebensmittelpunkt in einer der attraktivsten Regionen an der ostfriesischen Nordseeküste genießen möchten.

**Objektnummer: 26418043 - 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: 26418043 - 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)**