

Dornum

Exklusivität in der Dornumersieler Rammsiedlung hat eine Adresse! - Ein Bungalow zum Einziehen!

Objektnummer: 263610521



KAUFPREIS: 310.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m² • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 273 m²

Objektnummer: 263610521 - 26553 Dornum

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

Objektnummer: 263610521 - 26553 Dornum

Auf einen Blick

Objektnummer	263610521
Wohnfläche	ca. 89 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	310.000 EUR
Haustyp	Ferienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 263610521 - 26553 Dornum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	182.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.07.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 263610521 - 26553 Dornum

Die Immobilie



Objektnummer: 263610521 - 26553 Dornum

Die Immobilie



Objektnummer: 263610521 - 26553 Dornum

Die Immobilie



Objektnummer: 263610521 - 26553 Dornum

Die Immobilie



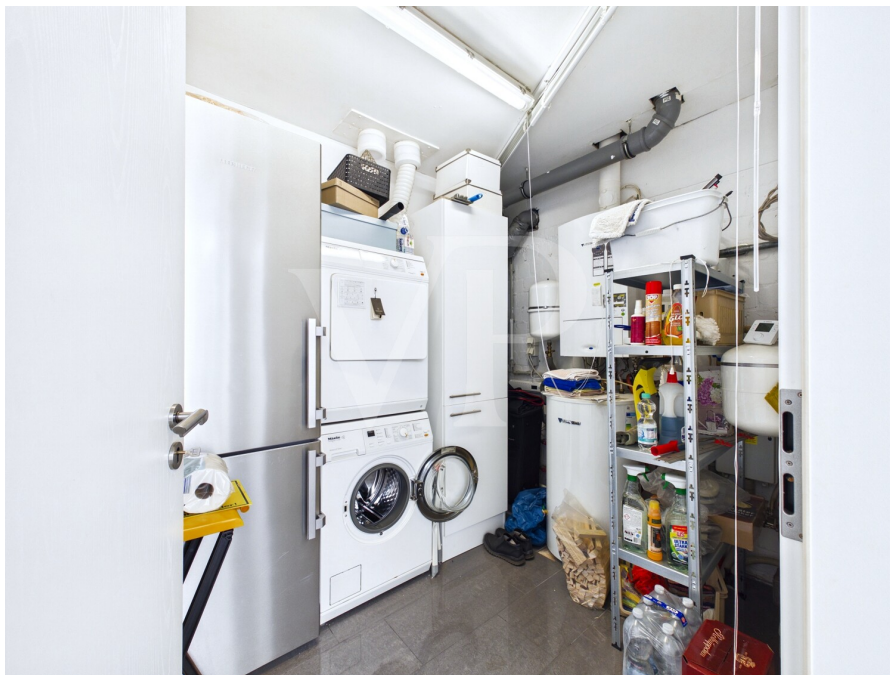
Objektnummer: 263610521 - 26553 Dornum

Die Immobilie



Objektnummer: 263610521 - 26553 Dornum

Die Immobilie



Objektnummer: 263610521 - 26553 Dornum

Die Immobilie



Objektnummer: 263610521 - 26553 Dornum

Ein erster Eindruck

Hier finden Sie einen Ferienbungalow der besonderen Art, welcher durch die bereits umgesetzten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen aus den anderen Bungalows in der Rammsiedlung hervorsticht.

Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst in den lichtdurchlässigen Windfang, welcher durch Lichteinlässe einen offenen und einladenden Charakter erhält.

Bereits hier empfängt Sie ein modernes und offenes Wohnkonzept.

Der Windfang endet in dem Herzstück der Immobilie, dem offenen Wohn- und Essbereich, welcher zugleich über eine separate Kochecke mit hochwertiger Einbauküche und einem weiteren großen Lichteinlass ausgestattet ist.

Darüber hinaus finden Sie hier einen Kaminofen, welcher ergänzend zu der Fußbodenheizung an kühlen Tagen für wohlige Wärme sorgt. Durch ein großes, bodentiefes Fenster verfügt der Raum nicht nur über einen freien Blick in den sonnigen Garten, sondern auch über ausreichend Tageslicht.

Zur weiteren Beleuchtung sind in der Immobilie größtenteils Deckenspots verbaut.

Ein großzügig geschnittenes Schlafzimmer stellt neben dem Wohnbereich ein weiteres Highlight der Immobilie dar. Neben einem Ankleidebereich finden Sie hier auch ein Bad en suite, welches die Räume durch eine Glas-Schiebetür voneinander unterteilt. Ausgestattet mit einer ebenerdigen Dusche und einer modernen Badewanne mit Whirlpool-Funktion profitieren Sie hier von einigen Annehmlichkeiten. Damit die Badewanne auch weiterhin problemlos zugänglich bleibt, wurde eine zusätzliche Stufe zum einfacheren Ein- und Ausstieg angelegt.

Durch einen Einbauschränk im Eingangsbereich, welcher sich optimal als Garderobe nutzen lässt, und ein modernes Gäste-WC wird der Grundriss im Erdgeschoss abgerundet. Ein geräumiger Hauswirtschaftsraum bietet zugleich Platz für die Heizungsanlage und die Waschmaschine sowie einen Wäschetrockner.

Im Außenbereich der Immobilie finden Sie eine sonnige Terrasse, welche mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist, sowie einen Anbau.

Vor der Immobilie steht Ihnen neben einem genehmigten Carport auch ein zusätzlicher PKW-Stellplatz zur Verfügung.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfassend saniert und modernisiert. Unter anderem wurde in diesem Zuge ein Wärmedämmverbundsystem verbaut und der gesamte Innenbereich umgestaltet.

Die Immobilie ist großteils mit elektrischen Außenjalousien versehen. Durch die breiteren Türen lässt sich der Bungalow auch problemlos im höheren Alter bewohnen. Die ebenerdige Dusche und das ebenfalls großzügig angelegte Badezimmer unterstreichen diesen Aspekt. Der hochwertige Fliesenboden bieten eine pflegeleichte Handhabung, sodass Sie hier in aller Ruhe entspannen und die freie Zeit am Meer genießen können.

Hier können Sie Ihren Erst- und Zweitwohnsitz anmelden oder eine exklusive und luxuriöse Ferienvermietung für Gäste anbieten. Die Umbauten erfolgten mit Architektenbegleitung und die Baugenehmigung liegt entsprechend vor.

Ein seltenes Angebot, welches durch absolute Exklusivität besticht.
Um dieses Werk zu erschaffen ist nachweislich 6-stellig investiert worden.

Sie erreichen Ihren Ansprechpartner, Jan Pflüger unter 0170 - 287 03 92.

Objektnummer: 263610521 - 26553 Dornum

Ausstattung und Details

- **Hochwertige, moderne Ausstattung**
- **Ebenerdig bewohnbar**
- **Seniorengerecht**
- **Elektrische Außenjalousien**
- **Umfassende Wärmedämmung inkl. Wärmedämmverbundsystem**
- **Offenes Wohnkonzept mit freiem Blick in den Garten**
- **Hochwertiger, pflegeleichter Fliesenboden**
- **Kochecke mit Lichteinlass im Dach**
- **Fußbodenheizung**
- **Bad en suite**
- **Kaminofen**
- **Sonnige Terrasse**
- **Genehmigtes Carport**
- **PKW-Stellplatz**

Objektnummer: 263610521 - 26553 Dornum

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: 263610521 - 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: 263610521 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com