

Dornum / Dornumergröde – Dornum

**Charming semi-detached bungalow in a prime location – partly modernized, partly with space for your own interior design ideas.**

*Property ID: 25418098*

Neuvorstellung

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

**PURCHASE PRICE: 174.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 50 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 251 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrodde – Dornum

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum**

## At a glance

Property ID	<b>25418098</b>
Living Space	<b>ca. 50 m<sup>2</sup></b>
Rooms	<b>3</b>
Bedrooms	<b>2</b>
Bathrooms	<b>1</b>
Year of construction	<b>1969</b>

Purchase Price	<b>174.900 EUR</b>
Commission	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Refurbishment	<b>2024</b>
Condition of property	<b>Needs renovation</b>
Construction method	<b>Solid</b>
Equipment	<b>Terrace</b>

Property ID: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Pellet	Final Energy Demand	266.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.05.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergronde – Dornum

## The property



Property ID: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergröde – Dornum

## The property



Property ID: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergronde – Dornum

## The property



Property ID: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergröde – Dornum

## A first impression

Welcome to this cozy semi-detached bungalow, which impresses with its well-designed layout, single-level living comfort, and great design potential. Here, solid construction, previous modernizations, and creative possibilities come together – ideal for those who want to personalize their home. The approximately 50 m<sup>2</sup> of living space is distributed across three well-proportioned rooms, a kitchen, a bathroom, and a central hallway that connects all the rooms. The living room is spacious and offers plenty of natural light through its large windows – perfect for creating a comfortable living and dining area. From here, you can enjoy a lovely view of the surrounding greenery and have ample space for your individual interior design ideas. The kitchen was already equipped with new plumbing (2024) and is now ready for your personal touch. Here, you can plan and implement your dream kitchen according to your own vision. The two bedrooms offer flexible usage options – whether as a master bedroom, children's rooms, guest rooms, or a home office. The bathroom is functional but in need of renovation – ideal for transforming it into a modern, relaxing spa-like space. Significant investments have already been made in the building's technology: A pellet stove from 2024 provides pleasant warmth and a sustainable heating solution. The roof was replaced around 2012 and is in very good condition – a major plus for the building's structure. With a little DIY skill and attention to detail, this property can be transformed into a real gem – a cozy bungalow with character and a future. This semi-detached bungalow combines the best of both worlds – a solid foundation with already updated core components and enough space to realize your own living dreams. Ideal for couples, small families, or those seeking tranquility and a charming home with potential for growth.

Property ID: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

## Details of amenities

- Charmante Bungalow-Haushälfte mit klassischem Grundriss
- Pellet-Ofen (2024) mit moderner Fußbodenheizung
- Erneuerte Wasserleitungen in der Küche (2024)
- Dach aus ca. 2012 in sehr gutem Zustand
- Zwei Schlafzimmer mit flexibler Nutzung
- Helles, geräumiges Wohnzimmer
- Ebenerdig und barrierearm – ideal für alle Generationen
- Renovierungsbedürftig, aber mit bereits wichtigen Modernisierungen

**Property ID: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergröde – Dornum**

## All about the location

Diese Bungalowhälfte befindet sich am Rande der Ferienhaussiedlung in Dornumeriel in einer ruhigen Lage. Die Haushälfte profitiert durch die Randlage von einem unverbauten Blick auf den Vordeich.

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 Dornumeriel 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 Bensersiel 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.

Property ID: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 266.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergröde – Dornum

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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