

Dornum

# Vivre entre nature et nature : Appartement rénové au rez-de-chaussée avec vue sur les champs et le canal à Dornumersiel

**CODE DU BIEN: 25361044**



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

**PRIX D'ACHAT: 168.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 40 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25361044 - 26553 Dornum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25361044 - 26553 Dornum**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25361044	Prix d'achat	168.000 EUR
Surface habitable	ca. 40 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Modernisation / Rénovation	2024
Salles de bains	1	État de la propriété	Refait à neuf
Année de construction	1984	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x surface libre	Surface de plancher	ca. 8 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25361044 - 26553 Dornum

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé		
Certification énergétique valable jusqu'au	31.08.2028	Consommation finale d'énergie	66.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 25361044 - 26553 Dornum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361044 - 26553 Dornum

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25361044 - 26553 Dornum**

## Une première impression

Ce charmant appartement de plain-pied à Dornumersiel allie confort moderne et cadre naturel. Situé dans un immeuble bien entretenu, il a fait l'objet d'importantes rénovations ces huit dernières années et bénéficie désormais des dernières technologies et d'un design soigné. D'une superficie d'environ 40 m<sup>2</sup>, cet appartement vous accueille avec un vaste séjour/salle à manger doté d'une cuisine moderne équipée et offre de nombreux espaces de détente grâce à son agencement astucieux. Une chambre séparée et une salle de bains avec douche garantissent un confort optimal. Un cellier pratique complète l'espace de vie. La magnifique terrasse accessible aux personnes à mobilité réduite, accessible par une rampe, est un atout majeur. Elle offre une vue imprenable sur le canal et les champs environnants, idéale pour se détendre. Une place de parking privative juste devant l'appartement complète ce bien. Une cave séparée offre un espace de rangement supplémentaire. L'appartement est vendu entièrement meublé. Si le mobilier ne convient pas, l'acquéreur est libre de le vendre ou de le retirer à sa guise. Un autre atout réside dans son approvisionnement énergétique : l'appartement est raccordé à une installation de biogaz moderne située à proximité immédiate et bénéficie ainsi d'une source d'énergie durable et pérenne. Cet appartement de plain-pied séduit non seulement par ses prestations et son accessibilité optimale, mais aussi par son emplacement privilégié, à la fois proche de la nature et en plein cœur de Dornumersiel. Que ce soit pour y vivre à l'année, y passer les vacances ou investir, vous misez ici sur la qualité, le confort et un cadre de vie exceptionnel.

**CODE DU BIEN: 25361044 - 26553 Dornum**

## Détails des commodités

Zwei-Zimmer-Wohnung mit praktischer Raumaufteilung

- Modernisierte Räume mit Blick auf die Felder
- Voll ausgestattete Küche im offenen Wohnbereich
- Modernes Badezimmer
- Außenjalousien
- Separate Abstellkammer
- Voll möbliert – sofort bezugsbereit
- Eigene Terrasse mit barrierefreiem Zugang zur Wohnung
- Zugang zur Wohnung auch direkt über die Terrasse möglich
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Eigener Pkw-Stellplatz direkt vor dem Haus
- Komplett modernisiert in den letzten fünf Jahren (inkl. Elektrik, Sanitär, Böden etc.)

**CODE DU BIEN: 25361044 - 26553 Dornum**

## Tout sur l'emplacement

Dornumersiel gehört zur Gemeinde Dornum und liegt direkt an der Nordseeküste Ostfrieslands eingebettet zwischen Deich, Wiesen und Wasser. Der idyllische Küstenort überzeugt durch seine maritime Atmosphäre, den kleinen Hafen und die Nähe zum Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer. Von der Wohnung sind es nur etwa 1,6 Kilometer bis zum Strand, der sich bequem in rund 20 Minuten zu Fuß erreichen lässt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und der Hafen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Trotz der ruhigen Lage ist Dornumersiel gut angebunden: Über die B72 erreicht man zügig die umliegenden Orte wie Esens oder Norden. Auch die Anbindung an den Fährverkehr zu den Ostfriesischen Inseln ist ideal.

**CODE DU BIEN: 25361044 - 26553 Dornum**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 66.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25361044 - 26553 Dornum**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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