Dornum / Dornumergrode – Dornum

Ruhige Wohnqualität in Dornum – Doppelhaushälfte mit sonnigem Garten

CODE DU BIEN: 25418074

PRIX D'ACHAT: 149.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 60 m² • **PIÈCES:** 3 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 367 m²

CODE DU BIEN: 25418074 - 26553 Dornum / Dornumergrode – 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: 25418074 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25418074
Surface habitable	ca. 60 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1978

Prix d'achat	149.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Composants préfabriqués
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25418074 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	07.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	109.60 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25418074 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

La propriété

CODE DU BIEN: 25418074 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

La propriété

CODE DU BIEN: 25418074 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

La propriété

CODE DU BIEN: 25418074 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

La propriété

CODE DU BIEN: 25418074 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

Une première impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1978 überzeugt durch ihre ruhige Lage am Ende einer Sackgasse sowie durch eine durchdachte Raumaufteilung auf einem ca. 367 m² großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von rund 60 m², verteilt auf drei Zimmer, eignet sich das Haus ideal für Paare oder kleine Familien, die ein behagliches Zuhause mit Garten suchen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der funktionale Grundriss deutlich. Vom zentralen Eingangsbereich aus gelangen Sie direkt in sämtliche Räume. Auf der rechten Seite befindet sich die helle Küche, ausgestattet mit einer Einbauküche und einem gemütlichen, kleinen Essbereich am Fenster – perfekt für entspannte Stunden im Alltag. Ein praktischer Abstellraum bietet hier zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Haushaltsutensilien.
Auf der linken Seite liegt das gepflegte, hell geflieste Badezimmer mit allen notwendigen Sanitäreinrichtungen. Die hier befindliche Fußbodenerwärmung sowie der Handtuchheizkörper sorgen für eine effiziente Beheizung, die für schnelle Wärme sorgt und den Raum stets angenehm temperiert hält. Die beiden gut geschnittenen Schlafzimmer erreichen Sie ebenfalls über den Flur. Sie bieten ausreichend Platz für Betten, Schränke oder einen Schreibtisch und eignen sich hervorragend als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das gemütliche Wohnzimmer mit Blick in den Garten bildet das Herzstück des Hauses. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur sonnigen Terrasse, ein idealer Ort zum Entspannen, Grillen oder gemütlichen Beisammensein. Außerdem verfügt das Wohnzimmer über einen möglichen Kaminanschluss.

Beheizt wird das Haus über eine Zentralheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt.

Der Außenbereich begeistert mit einem liebevoll angelegten Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein praktischer Schuppen sorgt für zusätzlichen Stauraum, während ein Carport Ihr Fahrzeug sicher und wettergeschützt unterbringt.

Die Immobilie wird wie auf den Bildern abgebildet mit allen Möbeln und Einrichtungsgegenständen verkauft. Eine Genehmigung zur gewerblichen Ferienvermietung liegt nicht vor.

Es handelt sich bei der Immobilie um ein Fertighaus aus den 70er Jahren. Die Immobilie verfügt über einen typischen ,,Fertighausgeruch", welcher auf Chloranisolen

zurückzuführen ist. Diese sind nicht gesundheitsschädlich, der Geruch kann für bestimmte Personen allerdings als störend empfunden werden. Weitere Informationen hierzu inklusive Gutachten stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse selbstverständlich zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25418074 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

Détails des commodités

Ruhige, verkehrsberuhigte Sackgassenlage
Helle Küche mit Einbauküche und Essplatz
Praktischer Abstellraum
Gepflegtes Badezimmer mit Sanitärausstattung
2 gut geschnittene Schlafzimmer
Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
Sonnige Terrasse mit Gartenblick
Zentralheizung
Einfacher, gepflegter Zustand
Liebevoll angelegter Garten
Separater Schuppen
Carport für geschütztes Parken
Elektronischer Durchlauferhitzer im Bad
Zentrale Anbindung an Einkauf, Schulen und ÖPNV
Sofort bezugsbereit
Gutes Potenzial für individuelle Modernisierung

CODE DU BIEN: 25418074 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

Tout sur l'emplacement

Dornumergrode liegt im schönen Ostfriesland und gehört als Ortsteil von Dornum zum Landkreis Aurich. Weitläufige Landschaften und die unmittelbare Nähe zur Nordseeküste versprechen idyllische Aufenthalte im beschaulichen Ostfriesland, das sich hervorragend auf Deichradtouren erkunden lässt.

Der Dornumersieler Ortskern mit seinem Kutterhafen befindet sich in nur 3 km Entfernung.
Malerische Ausflugsziele, die über die nahe gelegenen Häfen leicht zu erreichen sind, sind die Ostfriesischen Inseln. Für eine besonders schnelle Überfahrt zur Insel Baltrum ist der Fähranleger in Neßmersiel nur ca. 6 km entfernt.
Weitere Inselfähren in Norddeich und Bensersiel ermöglichen Ausflüge zu den Inseln Juist, Norderney und Langeoog.

CODE DU BIEN: 25418074 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 109.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

CODE DU BIEN: 25418074 - 26553 Dornum / Dornumergrode – 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

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

www.von-poll.com