

Dornum / Dornumergröde – Dornum

Charmant bungalow mitoyen idéalement situé –
partiellement modernisé, en partie avec
suffisamment d'espace pour laisser libre cours à
votre imagination en matière de décoration
intérieure.

CODE DU BIEN: 25418098

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 174.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 50 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 251 m²

CODE DU BIEN: 25418098 - 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: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergröde – Dornum

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25418098	Prix d'achat	174.900 EUR
Surface habitable	ca. 50 m²	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3		
Chambres à coucher	2		
Salles de bains	1	Modernisation / Rénovation	2024
Année de construction	1969	État de la propriété	A rénover
		Technique de construction	massif
		Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergröde – Dornum

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Granulé
Certification énergétique valable jusqu'au	23.05.2034
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	266.80 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

La propriété



CODE DU BIEN: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrade – Dornum

La propriété



CODE DU BIEN: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergröde – Dornum

La propriété



CODE DU BIEN: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

Une première impression

Bienvenue dans ce charmant bungalow mitoyen, qui séduit par son agencement bien pensé, son confort de plain-pied et son fort potentiel d'aménagement. Ici, construction solide, rénovations antérieures et possibilités créatives se conjuguent à merveille – idéal pour ceux qui souhaitent personnaliser leur intérieur. Les 50 m² habitables se répartissent en trois pièces aux proportions harmonieuses, une cuisine, une salle de bains et un couloir central desservant l'ensemble. Le salon, spacieux et baigné de lumière naturelle grâce à ses grandes fenêtres, est parfait pour créer un espace de vie convivial avec coin repas. De là, vous profiterez d'une jolie vue sur la verdure environnante et disposerez d'un vaste espace pour laisser libre cours à votre imagination en matière de décoration. La cuisine, déjà équipée d'une plomberie neuve (2024), n'attend plus que votre touche personnelle. Vous pourrez y concevoir et réaliser la cuisine de vos rêves. Les deux chambres offrent une grande flexibilité d'aménagement : suite parentale, chambres d'enfants, chambres d'amis ou bureau. La salle de bains, fonctionnelle mais nécessitant une rénovation, est idéale pour la transformer en un espace moderne et relaxant, digne d'un spa. Des investissements importants ont déjà été réalisés dans les technologies du bâtiment : un poêle à granulés installé en 2024 assure une chaleur agréable et un chauffage durable. La toiture, refaite vers 2012, est en excellent état, un atout majeur pour la structure. Avec un peu de bricolage et de soin, cette propriété peut se transformer en un véritable bijou : un bungalow chaleureux et plein de charme, offrant un bel avenir. Ce bungalow mitoyen combine le meilleur des deux mondes : des fondations solides, des éléments de base déjà modernisés et un espace suffisant pour réaliser vos rêves d'habitation. Idéal pour les couples, les petites familles ou ceux qui recherchent la tranquillité et une maison de charme avec un fort potentiel d'évolution.

CODE DU BIEN: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

Tout sur l'emplacement

Diese Bungalowhälfte befindet sich am Rande der Ferienhaussiedlung in Dornumersiel 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 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 Bensorsiel 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.

CODE DU BIEN: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergröde – Dornum

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 266.80 kwh/(m²*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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25418098 - 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