

Dornum

Urlaub im eigenen Zuhause? Gepflegtes Reihenendhaus an der Küste mit Carport

CODE DU BIEN: 26418087



PRIX D'ACHAT: 165.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 56 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 187 m²

CODE DU BIEN: 26418087 - 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: 26418087 - 26553 Dornum

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26418087
Surface habitable	ca. 56 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1974
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	165.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 20 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26418087 - 26553 Dornum

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	27.08.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	206.30 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26418087 - 26553 Dornum

La propriété



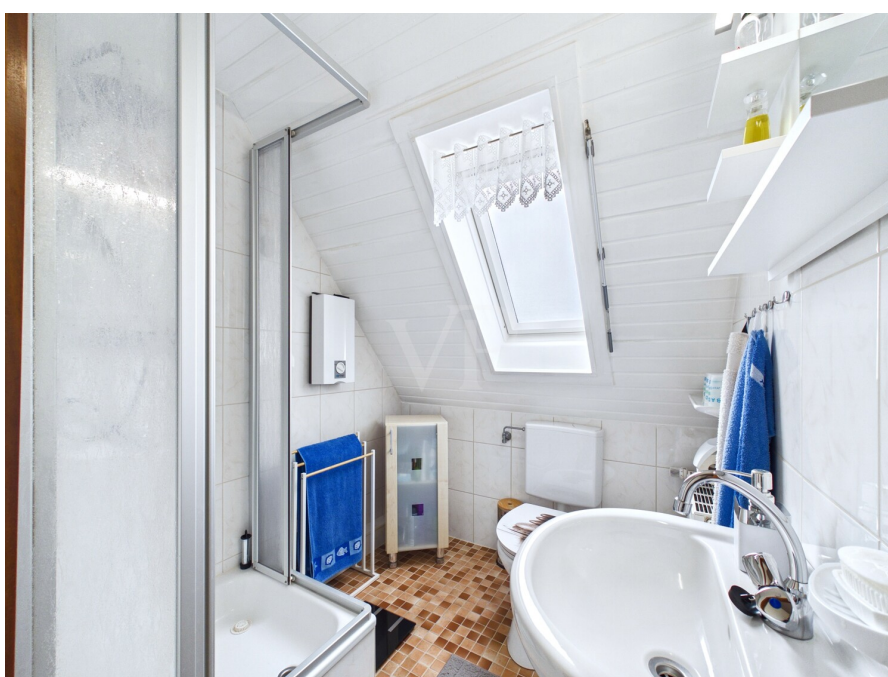
CODE DU BIEN: 26418087 - 26553 Dornum

La propriété



CODE DU BIEN: 26418087 - 26553 Dornum

La propriété



CODE DU BIEN: 26418087 - 26553 Dornum

La propriété



CODE DU BIEN: 26418087 - 26553 Dornum

Une première impression

Eine klare Linie zieht sich durch dieses Reihenendhaus, das mit seinem gepflegten Charakter und seiner ruhigen, zugleich zentralen Lage einen ganz eigenen Charme entfaltet. Schon der erste Schritt durch die einladende Eingangstür vermittelt das Gefühl von Ankommen und Wohlfühlen. Die Fassade aus rotbraunem Klinker und der liebevoll angelegte Vorgarten schaffen einen stimmigen Auftakt, der sich nahtlos ins Innere fortsetzt.

Im Erdgeschoss öffnet sich der Wohnbereich mit großer Fensterfront zur Terrasse und viel Tageslicht. Der Blick schweift über den hellen, modernen Vinylboden und bleibt an den Holzdetails der offenen Treppe hängen, die dem Raum eine warme und zugleich zeitlose Atmosphäre verleihen. Hier lebt man mit den Jahreszeiten: Im Sommer erweitern die bodentiefen Fenster das Wohnzimmer hinaus auf die sonnige Terrasse mit Markise, die zu entspannten Stunden einlädt.

Die Küche ist 2023 erneuert worden und verbindet zeitlose Optik mit kluger Funktionalität; helle Fronten, moderne Geräte und ein praktischer Waschmaschinenanschluss machen den Alltag angenehm unkompliziert.

Ein separates Gäste-WC mit hellen Fliesen unterstreicht die Alltagstauglichkeit des Hauses.

Im Obergeschoss setzt sich das harmonische Gesamtbild fort. Zwei Schlafzimmer wurden durch eine Leichtbauwand und Einbauschränke auf jeder Seite von einander getrennt. Die beiden Zimmer wurden mit modernen Dachfenstern und Laminatboden versehen. Das Duschbad ist hell, modernisiert und unter dem Dach angenehm lichtdurchflutet. Weiße Fliesen, klare Linien und ein Dachfenster, das frische Luft und Tageslicht einlässt, sorgen für einen entspannten Start in den Tag.

Im gesamten Haus gibt es Außenjalousien, teils elektrisch, die Schutz und Privatsphäre bieten.

Praktische Details machen das Leben hier unkompliziert: Der separate, massiv gemauerte Abstellraum im Außenbereich ergänzt das Raumangebot ebenso wie ein zusätzlicher Heizungsraum, der auch als Stauraum dient. Der Carport vor dem Haus bietet Schutz für das Auto; der Zugang ist bequem und direkt. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, Modernisierungen wie die neue Einbauküche, erneuerte Fenster und der aktuelle Bodenbelag im Erdgeschoss sorgen für einen angenehmen Komfort. Der ausgebautе Dachboden als zusätzliche Nutzfläche ist über eine Einschubtreppe erreichbar und rundet dieses attraktive Angebot ab.

Die Nähe zur Küste bleibt im Alltag stets spürbar, während das eigene Zuhause Ruhe und Geborgenheit schenkt. Hier fällt das Ankommen und Wohlfühlen sehr leicht.

CODE DU BIEN: 26418087 - 26553 Dornum

Détails des commodités

Schöne ruhige und zentrale Lage
Ideal als 2.-Wohnsitz an der Küste
Sehr gepflegter Zustand
Außenjalousien - tlw. elektrisch
Gäste-WC
Duschbad
Einbauschränke in den Schlafzimmern
Helle zeitlose Einbauküche mit Waschmaschinenanschluss
Ausgebauter Dachboden als Nutzfläche
Carport
Sep. massiv gemauerter Abstellraum im Außenbereich
Sep. Heizungsraum als zus. Abstellmöglichkeit
Pflegeleichtes Grundstück
Sonnenterrasse mit Markise

CODE DU BIEN: 26418087 - 26553 Dornum

Tout sur l'emplacement

Dieses Endreihenhaus von insgesamt 3 Häusern befindet sich in ruhiger und zentraler Siedlungslage von Westeraccumersiel.

Von hieraus lässt sich sowohl der Ortskern mit einem Supermarkt sowie vielen charmanten Gastronomiebetrieben erreichen. Fußläufig erreichen Sie so gemütliche Cafés oder einladende Restaurants.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die Nähe zur Nordsee, welche ebenfalls innerhalb weniger Minuten zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen ist.

Der hier angelegte Badestrand sowie das ortsansässige Meerwasserfreibad laden zu einem entspannenden Aufenthalt ein.

Die unmittelbare Nähe zur Nordsee prägt diese einzigartige Landschaft. Der Nationalpark Wattenmeer liegt in unmittelbarer Nähe – Er bietet tausenden von Tieren und Pflanzen eine weltweit einzigartige Lebenswelt.

Endlos lange Deiche und ein dichtes Radwegenetz laden zum Radeln und Wandern inmitten ausdrucksstarker Naturschönheiten im ganz besonderen Nordseeklima ein. Ist es das Meer, das die meisten Binnenländer an die Nordsee und nach Ostfriesland lockt, so finden Sie bei Ihrem Aufenthalt an der Küste doch bei weitem noch mehr vor: Deichspaziergänge und Wattwanderungen, Bootstouren, Sandstrände und weite Feldwege.

Von Dornumersiel können Sie auch Tagesfahrten auf die Nordseeinsel Langeoog machen oder vom benachbarten Neßmersiel zur Nordseeinsel Baltrum mit der Fähre fahren oder eine Wattwanderung machen.

Alle relevanten Einrichtungen des täglichen Lebens wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Gastronomie finden Sie in Dornum und weitere in den umliegenden Städten. Gleichzeitig steht in Dornumersiel selbst ein Badearzt zur Verfügung.

Nächstgrößere Städte wie Esens oder Norden bieten mit einer charmanten und historischen Innenstadt einen weiteren Anlaufpunkt zum Bummeln.

CODE DU BIEN: 26418087 - 26553 Dornum

Plus d'informations

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: 26418087 - 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

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

www.von-poll.com