

Dornum / Dornumergröde – Dornum

# Charmante Bungalow-Haushälfte in Top Lage – teils modernisiert, teils mit Raum für Ihre Wohnideen

???????? ?????: 25418098

Neuvorstellung



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

???? ?????: 174.900 EUR • ??????: ca. 50 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ????? ??: 251 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

?? ??? ??????

???????? ??????????	25418098	????? ???????	174.900 EUR
????????????	ca. 50 m²	????????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	1	????? ??????????????	2024
????? ??????????????	1969	?????????	???????
		??????????????	
		?????????	?????????

???????? ??????????: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergröde – Dornum

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	????????????	????????? ??????? ????????????	266.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	23.05.2034	???????????? ???????????????? ????????????	H
????? ????????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	1969

???????? ?????????: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

?? ?????????





??????? ?????????: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

?? ????????



??????? ???????: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

?? ????????



??????? ???????: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

## ??? ?????? ?????????

Willkommen in dieser gemütlichen Bungalow-Haushälfte, die mit ihrem durchdachten Grundriss, ebenerdigen Wohnkomfort und großem Gestaltungspotenzial überzeugt. Hier treffen solide Bausubstanz, bereits erfolgte Modernisierungen und kreative Möglichkeiten aufeinander – ideal für alle, die ihr Zuhause selbst gestalten möchten.

Die ca. rund 50 m<sup>2</sup> große Wohnfläche verteilt sich auf drei gut geschnittene Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer und eine Diele, die alle Räume zentral miteinander verbindet.

Das Wohnzimmer ist großzügig gestaltet und bietet durch seine großen Fenster viel Tageslicht – perfekt, um einen behaglichen Wohn- und Essbereich zu schaffen. Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick ins Grüne und haben Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen.

Die Küche wurde bereits mit neuen Wasserleitungen (2024) ausgestattet und wartet nun auf Ihre persönliche Gestaltung. Hier können Sie Ihre Traumküche ganz nach eigenen Vorstellungen planen und umsetzen.

Die zwei Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das Badezimmer ist funktional, aber renovierungsbedürftig – ideal, um es in ein modernes Wohlfühlbad zu verwandeln.

Technisch wurde bereits viel investiert:

Ein Pellet-Ofen aus dem Jahr 2024 sorgt für angenehme Wärme und eine nachhaltige Heizlösung. Das Dach wurde bereits ca. 2012 erneuert und befindet sich in sehr gutem Zustand – ein wichtiger Pluspunkt für die Bausubstanz.

Mit etwas handwerklichem Geschick und Liebe zum Detail lässt sich hier ein echtes Schmuckstück schaffen – ein gemütlicher Bungalow mit Charakter und Zukunft.

Diese Bungalow-Haushälfte vereint das Beste aus zwei Welten – eine solide Basis mit bereits erneuerten Kernkomponenten und genug Raum, um eigene Wohnträume zu verwirklichen. Ideal für Paare, kleine Familien oder Ruhesuchende, die ein charmantes Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen.



??????? ???????: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergröde – Dornum

??????????????? ??? ?????????

- 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

??????? ?????????: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergröde – Dornum

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

???????? ??????????: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergröde – Dornum

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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