

Dornum

## Zöld és kék között élni: Felújított földszinti lakás mezore és csatornára néző kilátással Dornumersielben

VP azonosító: 25361044



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

VÉTELÁR: 168.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 40 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25361044 - 26553 Dornum

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25361044 - 26553 Dornum

## Áttekintés

VP azonosító	25361044	Vételár	168.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 40 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	2	Modernizálás / felújítás	2024
Hálószobák	1	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1984	Hasznos terület	ca. 8 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely	Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 25361044 - 26553 Dornum

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Végso energiafogyasztás	66.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	31.08.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Távfutés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1984

VP azonosító: 25361044 - 26553 Dornum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361044 - 26553 Dornum

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25361044 - 26553 Dornum**

## Az elso benyomás

Ez a bájos földszinti lakás Dornumersielben a modern lakhatási kényelmet ötvözi a természettel. Egy jól karbantartott társasházban található, az elmúlt nyolc évben átfogó felújításon esett át, és most a legújabb technikai és formatervezési szabványokkal büszkélkedhet. A körülbelül 40 m<sup>2</sup>-es lakás tágas nappalival és étkezovél, modern, felszerelt konyhával várja Önt, és az okos elrendezésnek köszönhetően rengeteg helyet kínál a kikapcsolódásra. A külön hálószoba és a zuhanyzós fürdoszoba maximális kényelmet biztosít. Egy praktikus kamra teszi teljessé a lakóteret. Különleges látványosság a gyönyörű, akadálymentes terasz, amely akadálytalan kilátással a csatornára és a szomszédos mezőkre csábít a kikapcsolódásra. A bejárat rámpán keresztül történik, így a lakás ideális mozgáskorlátozottak számára. A lakás előtt közvetlenül található saját parkolóhely teszi teljessé a kínálatot. Egy külön pincehelyiséget további tárolóhelyet biztosít. A lakás teljes bútorzattal kerül átadásra. Amennyiben a bútorokra nincs szükség, a vevo szabadon eladhatja vagy saját belátása szerint elszállíthatja azokat. További elony az energiaellátás: a lakás egy modern biogázüzemhez csatlakozik a közvetlen közelben, így egy jövobiztos, fenntartható energiaforrásból származik. Ez a földszinti lakás nemcsak a tulajdonságaival és gyakorlatilag akadálymentes kialakításával nyugoz le, hanem a természethez közeli, mégis Dornumersiel központjában lévo elhelyezkedésével is. Akár állandó lakhelyrol, nyaralóról vagy befektetési ingatlanról van szó – itt a minősége, a kényelembe és a magas rekreációs értéku környezetbe fektet be.

VP azonosító: 25361044 - 26553 Dornum

## Részletes felszereltség

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.)

**VP azonosító: 25361044 - 26553 Dornum**

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25361044 - 26553 Dornum

## További információ / adatok

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**VP azonosító: 25361044 - 26553 Dornum**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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