

Dornum / Dornumergröde – Dornum

Bájos ikerházszerű bungaló kiváló helyen – részben modernizált, részben teret engedve a saját belsőépítészeti ötleteknek.

VP azonosító: 25418098

Neuvorstellung



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

VÉTELÁR: 174.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 50 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 251 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrade – Dornum

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

VP azonosító: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

## Áttekintés

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| VP azonosító    | 25418098              |
| Hasznos lakótér | ca. 50 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 3                     |
| Hálósobák       | 2                     |
| Fürdoszobák     | 1                     |
| Építés éve      | 1969                  |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 174.900 EUR                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2024                                                                                  |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Terasz                                                                                |

VP azonosító: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrade – Dornum

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                             |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés                  |
| Energiaforrás                                     | Pellet                      |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 23.05.2034                  |
| Energiaforrás                                     | Vegyes tüzelésű<br>(pellet) |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 266.80 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1969                       |

VP azonosító: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergröde – Dornum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrade – Dornum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergröde – Dornum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrade – Dornum

## Az első benyomás

Üdvözljük ebben a hangulatos ikerházi házban, amely lenyűgözi a jól megtervezett elrendezését, az egyszintes lakhatási kényelmét és a nagyszerű tervezési potenciált. Itt a masszív szerkezet, a korábbi modernizációk és a kreatív lehetőségek találkoznak – ideális azok számára, akik szeretnék személyre szabni otthonukat. A körülbelül 50 m<sup>2</sup>-es lakótér három jól arányos szobára, egy konyhára, egy fürdőszobára és egy központi elosztószobára oszlik, amely összeköti az összes szobát. A nappali tágas, és nagy ablakain keresztül rengeteg természetes fényt biztosít – tökéletes egy kényelmes nappali és étkező kialakításához. Innen gyönyörű kilátás nyílik a környező zöld környezetre, és bőséges hely áll rendelkezésre az egyéni lakberendezési ötletek megvalósításához. A konyha már új vízvezeték-rendszerrel lett felszerelve (2024), és most készen áll a személyes ízlésére. Itt megtervezheti és megvalósíthatja álmait konyháját saját elképzelései szerint. A két hálószoba rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál – legyen szó akár fő hálószobáról, gyerekszobáról, vendégszobáról vagy dolgozószobáról. A fürdőszoba funkcionális, de felújításra szorul – ideális ahhoz, hogy modern, pihentető, spa-szerű térévé alakítsa. Az épület technológiájába már jelentős beruházásokat eszközöltek: Egy 2024-ből származó pelletkályha kellemes meleget és fenntartható fűtési megoldást biztosít. A tetőt 2012 körül cserélték, és nagyon jó állapotban van – ami nagy előny az épület szerkezetének. Egy kis barkácsolási készséggel és a részletekre való odafigyeléssel ez az ingatlan igazi gyöngyszemmé alakítható – egy hangulatos, karakteres és jövőképes bungalóvá. Ez az ikerházas bungaló a két világ legjavát ötvözi – szilárd alapot már felújított alapelemekkel és elegendő teret saját álmait megvalósításához. Ideális párok, kis családok vagy azok számára, akik nyugalmat és egy bájos, növekedési potenciállal rendelkező otthont keresnek.

VP azonosító: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum**

## Minden a helyszínról

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 Bengersiel 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.

VP azonosító: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrade – 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 felelősségkizárásához*

---

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