

Dornum / Dornumersiel – Dornum

# Così vicino alla diga: bungalow per le vacanze nel famoso insediamento Rammsiedlung di Dornumersiel!

*Codice oggetto: 25361087*



PREZZO D'ACQUISTO: 223.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 55 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 305 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25361087 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25361087 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25361087
Superficie netta	ca. 55 m²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	223.900 EUR
Casa	Casa vacanza
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2008
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25361087 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	325.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.12.2033	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 25361087 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## La proprietà





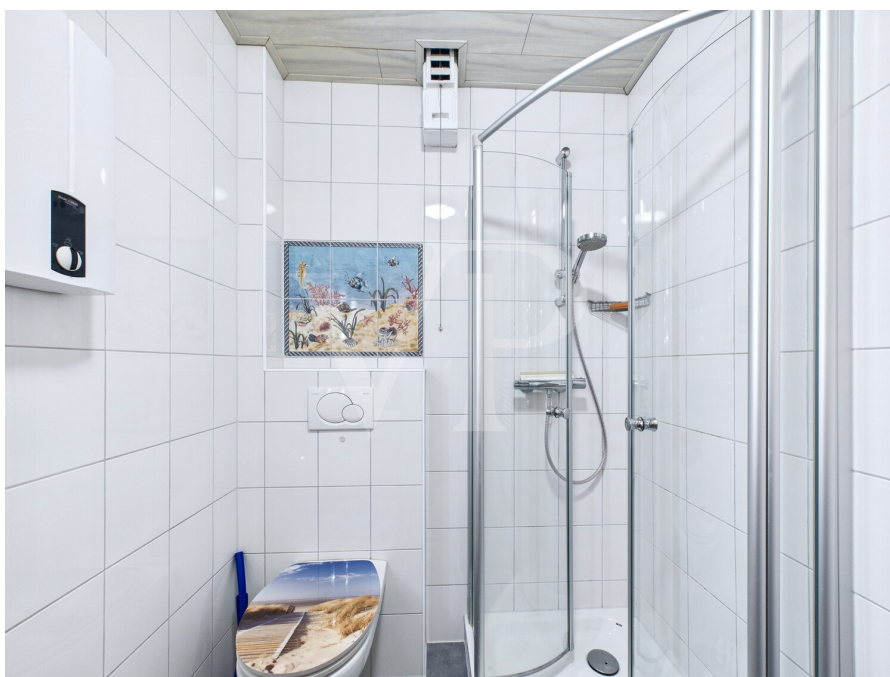
Codice oggetto: 25361087 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## La proprietà



Codice oggetto: 25361087 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## La proprietà





Codice oggetto: 25361087 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## La proprietà





Codice oggetto: 25361087 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## La proprietà



Codice oggetto: 25361087 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## La proprietà





Codice oggetto: 25361087 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## La proprietà



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Sie spielen auch mit dem Gedanken  
Ihre Immobilie in der Rammsiedlung zu  
verkaufen?

Dann kontaktieren Sie mich gerne und  
profitieren von **qualifizierten Suchkunden** mit  
positiver Finanzierungsbestätigung.

**Ihr Ansprechpartner:**

Jan Pflüger

T: 04931 - 95 75 40

M: 0170 - 287 03 92

[jan.pflueger@von-poll.com](mailto:jan.pflueger@von-poll.com)





**Codice oggetto: 25361087 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum**

## Una prima impressione

Questo grazioso bungalow per le vacanze è stato costruito intorno al 1970 con solidi metodi di costruzione in una tranquilla strada senza uscita su un terreno di circa 305 m², in un'area destinata alle case vacanze. La proprietà si sviluppa interamente su un unico livello, il che la rende facilmente accessibile anche agli anziani. Entrando, si viene accolti da un accogliente corridoio. A sinistra, si accede alla cucina, dotata di forno e piano cottura moderni, oltre a una lavastoviglie. Accanto alla cucina si trova il bagno con doccia, completamente ristrutturato nel 2008 e caratterizzato da un design senza tempo grazie alle piastrelle chiare. A destra del corridoio si trova la cameretta dei bambini, attualmente arredata con un letto a castello per ottimizzare lo spazio. In fondo al corridoio, si trova il cuore della casa: la zona giorno e pranzo open space, inondata di sole nelle giornate di sole. Qui, voi e i vostri ospiti potrete godervi momenti di relax e intimità con i vostri cari. La disposizione, studiata con cura, offre ampio spazio per una spaziosa zona pranzo, oltre a un'ampia zona giorno con accesso diretto alla terrazza coperta. Adiacente al soggiorno si trova la camera da letto, solitamente dotata di due porte, una per lato del letto. Un armadio offre ampio spazio per riporre le proprie cose. All'esterno, la proprietà comprende un giardino recintato con terrazza coperta esposta a sud, un garage e un posto auto. L'immobile è completamente attrezzato con tende esterne ed è in ottime condizioni. Per informazioni, si prega di contattare Jan Pflüger e Samantha Heine al numero +49 4931 95 75 40. Saremo lieti di ricevere la vostra chiamata e forse questo bungalow diventerà presto la vostra nuova casa per le vacanze, che sia un interessante investimento o una casa vacanze per la vostra famiglia!

Codice oggetto: 25361087 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## Dettagli dei servizi

- Ferienhaus
- Sackgassenlage
- Deichnähe
- Ebenerdig bewohnbar
- Offenes Wohnkonzept
- Außenjalousien
- Einbauküche
- Vollständig möbliert
- Überdachte Terrasse
- Umzäunter Garten
- PKW-Stellplatz
- Garage

**Codice oggetto: 25361087 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum**

## Tutto sulla posizione

Dieser besondere Bungalow befindet sich am Rande der Ferienhaussiedlung in Dornumersiel in einer ruhigen Sackgassenendlage.

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.



**Codice oggetto: 25361087 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.12.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 325.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
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.

Codice oggetto: 25361087 - 26553 Dornum / Dornumersiel – Dornum

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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