

Dornum

Vivere tra il verde e il blu: appartamento ristrutturato al piano terra con vista sui campi e sul canale a Dornumersiel

Codice oggetto: 25361044



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 168.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 40 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25361044 - 26553 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: 25361044 - 26553 Dornum

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25361044
Superficie netta	ca. 40 m ²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	168.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 8 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 25361044 - 26553 Dornum

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	66.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	31.08.2028	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

Codice oggetto: 25361044 - 26553 Dornum

La proprietà



Codice oggetto: 25361044 - 26553 Dornum

La proprietà



Codice oggetto: 25361044 - 26553 Dornum

Una prima impressione

Questo grazioso appartamento al piano terra a Dornumersiel coniuga il comfort abitativo moderno con un ambiente naturale. Situato in un condominio ben curato, l'appartamento è stato oggetto di un'ampia ristrutturazione negli ultimi otto anni e ora vanta i più recenti standard tecnici e di design. L'appartamento di circa 40 m² vi accoglie con un'ampia zona giorno e pranzo, completa di una moderna cucina attrezzata, e offre ampio spazio per il relax grazie alla sua intelligente disposizione. Una camera da letto separata e un bagno con doccia garantiscono il massimo comfort. Una pratica dispensa completa la zona giorno. Un punto di forza particolare è la splendida terrazza senza barriere architettoniche, che invita a rilassarsi con la sua vista libera sul canale e sui campi adiacenti. L'accesso avviene tramite una rampa, rendendo l'appartamento ideale per persone con mobilità ridotta. Un parcheggio privato direttamente di fronte all'appartamento completa l'offerta. Una cantina separata offre ulteriore spazio di stoccaggio. L'appartamento viene consegnato completamente arredato. Qualora i mobili non fossero necessari, l'acquirente è libero di venderli o rimuoverli a propria discrezione. Un altro vantaggio è l'approvvigionamento energetico: l'appartamento è collegato a un moderno impianto a biogas nelle immediate vicinanze e beneficia quindi di una fonte energetica sostenibile e a prova di futuro. Questo appartamento al piano terra colpisce non solo per le sue caratteristiche e il design praticamente privo di barriere architettoniche, ma anche per la sua posizione immersa nella natura ma centrale a Dornumersiel. Che si tratti di residenza permanente, casa per le vacanze o immobile da investimento, qui si investe in qualità, comfort e un ambiente dall'elevato valore ricreativo.

Codice oggetto: 25361044 - 26553 Dornum

Dettagli dei servizi

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.)

Codice oggetto: 25361044 - 26553 Dornum

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25361044 - 26553 Dornum

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 66.00 kWh/(m²*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 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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25361044 - 26553 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com