

Dornum / Dornumergrode – Dornum

# Ruhige Wohnqualität in Dornum – Doppelhaushälfte mit sonnigem Garten

**CODICE OGGETTO: 25418074**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 149.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 60 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 367 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25418074 - 26553 Dornum / Dornumergrade – 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: 25418074 - 26553 Dornum / Dornumergrade – Dornum

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25418074	Prezzo d'acquisto	149.000 EUR
Superficie netta	ca. 60 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	prefabbricato
Anno di costruzione	1978	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25418074 - 26553 Dornum / Dornumergrade – Dornum

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	109.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.07.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

CODICE OGGETTO: 25418074 - 26553 Dornum / Dornumergrade – Dornum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418074 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418074 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418074 - 26553 Dornum / Dornumergrade – Dornum

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25418074 - 26553 Dornum / Dornumergrade – Dornum**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1978 überzeugt durch ihre ruhige Lage am Ende einer Sackgasse sowie durch eine durchdachte Raumaufteilung auf einem ca. 367 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von rund 60 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Zimmer, eignet sich das Haus ideal für Paare oder kleine Familien, die ein behagliches Zuhause mit Garten suchen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der funktionale Grundriss deutlich. Vom zentralen Eingangsbereich aus gelangen Sie direkt in sämtliche Räume. Auf der rechten Seite befindet sich die helle Küche, ausgestattet mit einer Einbauküche und einem gemütlichen, kleinen Essbereich am Fenster – perfekt für entspannte Stunden im Alltag. Ein praktischer Abstellraum bietet hier zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Haushaltsutensilien.

Auf der linken Seite liegt das gepflegte, hell geflieste Badezimmer mit allen notwendigen Sanitäreinrichtungen. Die hier befindliche Fußbodenerwärmung sowie der Handtuchheizkörper sorgen für eine effiziente Beheizung, die für schnelle Wärme sorgt und den Raum stets angenehm temperiert hält. Die beiden gut geschnittenen Schlafzimmer erreichen Sie ebenfalls über den Flur. Sie bieten ausreichend Platz für Betten, Schränke oder einen Schreibtisch und eignen sich hervorragend als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das gemütliche Wohnzimmer mit Blick in den Garten bildet das Herzstück des Hauses. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur sonnigen Terrasse, ein idealer Ort zum Entspannen, Grillen oder gemütlichen Beisammensein. Außerdem verfügt das Wohnzimmer über einen möglichen Kaminanschluss.

Beheizt wird das Haus über eine Zentralheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt.

Der Außenbereich begeistert mit einem liebevoll angelegten Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein praktischer Schuppen sorgt für zusätzlichen Stauraum, während ein Carport Ihr Fahrzeug sicher und wettergeschützt unterbringt.

Die Immobilie wird wie auf den Bildern abgebildet mit allen Möbeln und Einrichtungsgegenständen verkauft. Eine Genehmigung zur gewerblichen Ferienvermietung liegt nicht vor.

Es handelt sich bei der Immobilie um ein Fertighaus aus den 70er Jahren. Die Immobilie verfügt über einen typischen „Fertighausgeruch“, welcher auf Chloranisolen

zurückzuführen ist. Diese sind nicht gesundheitsschädlich, der Geruch kann für bestimmte Personen allerdings als störend empfunden werden. Weitere Informationen hierzu inklusive Gutachten stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse selbstverständlich zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25418074 - 26553 Dornum / Dornumergrade – Dornum**

## Dettagli dei servizi

Ruhige, verkehrsberuhigte Sackgassenlage  
Helle Küche mit Einbauküche und Essplatz  
Praktischer Abstellraum  
Gepflegtes Badezimmer mit Sanitärausstattung  
2 gut geschnittene Schlafzimmer  
Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse  
Sonnige Terrasse mit Gartenblick  
Zentralheizung  
Einfacher, gepflegter Zustand  
Liebevoll angelegter Garten  
Separater Schuppen  
Carport für geschütztes Parken  
Elektronischer Durchlauferhitzer im Bad  
Zentrale Anbindung an Einkauf, Schulen und ÖPNV  
Sofort bezugsbereit  
Gutes Potenzial für individuelle Modernisierung

**CODICE OGGETTO: 25418074 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum**

## Tutto sulla posizione

Dornumergrode liegt im schönen Ostfriesland und gehört als Ortsteil von Dornum zum Landkreis Aurich. Weitläufige Landschaften und die unmittelbare Nähe zur Nordseeküste versprechen idyllische Aufenthalte im beschaulichen Ostfriesland, das sich hervorragend auf Deichradtouren erkunden lässt.

Der Dornumersielor Ortskern mit seinem Kutterhafen befindet sich in nur 3 km Entfernung.

Malerische Ausflugsziele, die über die nahe gelegenen Häfen leicht zu erreichen sind, sind die Ostfriesischen Inseln. Für eine besonders schnelle Überfahrt zur Insel Baltrum ist der Fähranleger in Neßmersiel nur ca. 6 km entfernt.

Weitere Inselfähren in Norddeich und Benersiel ermöglichen Ausflüge zu den Inseln Juist, Norderney und Langeoog.

**CODICE OGGETTO: 25418074 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 109.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25418074 - 26553 Dornum / Dornumergrode – 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)