

Dornum / Dornumergrode – Dornum

Grazioso bungalow bifamiliare in posizione privilegiata, in parte ristrutturato, in parte con spazio per le vostre idee di interior design.

Codice oggetto: 25418098

Neuvorstellung



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

PREZZO D'ACQUISTO: 174.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 50 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 251 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25418098 - 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: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrade – Dornum

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25418098
Superficie netta	ca. 50 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1969

Prezzo d'acquisto	174.900 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pellet
Certificazione energetica valido fino a	23.05.2034
Fonte di alimentazione	Pellet

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	266.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

Codice oggetto: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

## La proprietà



Codice oggetto: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrade – Dornum

## La proprietà



Codice oggetto: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrade – Dornum

## La proprietà



Codice oggetto: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrade – Dornum

## Una prima impressione

Benvenuti in questo accogliente bungalow bifamiliare, che colpisce per la sua disposizione ben progettata, il comfort abitativo su un unico livello e le grandi potenzialità di design. Qui, una costruzione solida, precedenti ammodernamenti e possibilità creative si fondono: l'ideale per chi desidera personalizzare la propria casa. I circa 50 m<sup>2</sup> di superficie abitabile sono distribuiti in tre stanze ben proporzionate, una cucina, un bagno e un corridoio centrale che collega tutti gli ambienti. Il soggiorno è spazioso e offre molta luce naturale grazie alle sue ampie finestre, perfetto per creare una confortevole zona giorno e pranzo. Da qui, si può godere di una splendida vista sul verde circostante e avere ampio spazio per le proprie idee di interior design. La cucina è già dotata di nuovi impianti idraulici (2024) ed è ora pronta per il vostro tocco personale. Qui, potete progettare e realizzare la cucina dei vostri sogni secondo i vostri desideri. Le due camere da letto offrono opzioni di utilizzo flessibili: come camera da letto principale, cameretta dei bambini, camera degli ospiti o ufficio. Il bagno è funzionale ma necessita di ristrutturazione: ideale per trasformarlo in un moderno e rilassante spazio in stile spa. Sono già stati effettuati investimenti significativi nella tecnologia dell'edificio: una stufa a pellet del 2024 fornisce un piacevole calore e una soluzione di riscaldamento sostenibile. Il tetto è stato sostituito intorno al 2012 ed è in ottime condizioni, un vantaggio importante per la struttura dell'edificio. Con un po' di abilità nel fai da te e attenzione ai dettagli, questa proprietà può essere trasformata in un vero gioiello: un accogliente bungalow con carattere e futuro. Questo bungalow bifamiliare combina il meglio di entrambi i mondi: solide fondamenta con componenti principali già aggiornati e spazio sufficiente per realizzare i propri sogni abitativi. Ideale per coppie, piccole famiglie o per chi cerca tranquillità e una casa affascinante con potenziale di crescita.

Codice oggetto: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergrode – Dornum**

## Tutto sulla posizione

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 Bensorsiel 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: 25418098 - 26553 Dornum / Dornumergröde – Dornum**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25418098 - 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)