Dornum

# Moderne Neubau-Doppelhaushälfte mit Luft-Wärme-Pumpe in begehrter Lage von Dornum

***Número da propriedade: 25418073***

**PREÇO DE COMPRA:** 319.000 EUR • **ÁREA:** ca. 80 m$^2$ • **QUARTOS:** 3 • **ÁREA DO TERRENO:** 320 m$^2$

**Número da propriedade: 25418073 - 26553 Dornum**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25418073 - 26553 Dornum**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25418073 |
| Área | ca. 80 m² |
| Quartos | 3 |
| Quartos | 2 |
| Casas de banho | 1 |
| Ano de construção | 2025 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 319.000 EUR |
| Natureza | Casa geminada |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 5 m² |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado |

**Número da propriedade: 25418073 - 26553 Dornum**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento por chão radiante |
| Fonte de Energia | Bomba de calor ar-água |
| Certificado Energético válido até | 19.01.2033 |
| Aquecimento | Bomba de calor ar-água |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 27.13 kWh/m²a |
| Classificação energética | A+ |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2023 |

**Número da propriedade: 25418073 - 26553 Dornum**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25418073 - 26553 Dornum**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25418073 - 26553 Dornum**

# Uma primeira impressão

Sie sind auf der Suche nach einem Eigenheim an der Küste?
Sie würden gerne Ihren Erst- oder Zweitwohnsitz in einer beliebten Lage von Dornum besitzen?

Bei diesem Angebot handelt es sich um einen Neubau, bei welchem Sie Ihre Wünsche gerne mit einbringen können.
Auf dem Grundstück entsteht ein Doppelhaus gemäß KfW Effiezienshaus 55 Standard mit Luft-Wärme-Pumpe, welches voraussichtlich Ende 2025, Anfang 2026 fertiggestellt ist.. Sie haben nun die Gelegenheit, eine hochwertige Doppelhaushälfte in Küstennähe mit einem unverbauten Blick ins Grüne zu erwerben.

Ihr neues Zuhause verfügt über eine Wohnfläche von ca. 80m², welche sich über das Erdgeschoss und das Dachgeschoss verteilt.

Folgende Ausstattung ist vorgesehen:
Kunststoffenster mit 3-fach Verglasung
Verputzte Wände im Innenbereich
Holz-Viertelschwung-Treppe
Vinylboden, Fliesen o.ä.
Luft-Wasser-Wärmepumpe
Elektrische Rolläden
Fußbodenheizung
Dachgeschoss mit offener Balkenlage
Inkl. Pflasterarbeiten für Terrasse und Auffahrt
Carport
Süd-West-Ausrichtung
Optional ist es möglich zusätzlich eine Photovoltaikanlage und eine Wallbox zu installieren.

Hier bleiben keine Wünsche offen! Bringen Sie gerne Ihre Vorstellungen mit in die Innengestaltung ein!

Bei Interesse erteilen wir Ihnen gerne nähere Auskunft.

**Número da propriedade: 25418073 - 26553 Dornum**

# Detalhes do equipamento

KfW Effizienshaus 55 - Reale Teilung - Stahlbetongeschossdecke - Kunststofffenster mit Dreifachverglasung - Außenrolläden - Holz-Viertelschwung-Treppe - Hochwertige Ausstattung - Fußbodenheizung - Balkensicht im Dachgeschoss - Terrasse und Garten mit Süd-West-Ausrichtung - Anschlüsse für PV-Anlage und Wallbox sind vorhanden - Carport - PKW-Einstellplatz - Externer Abstellraum - Hoher Dämmstandard - Luft-Wärmepumpe - Unverbauten Blick ins Grüne - Küstennah

**Número da propriedade: 25418073 - 26553 Dornum**

# Tudo sobre a localização

Ihr neues Zuhause befindet sich in Dornum am Rande einer ruhigen Wohnsiedlung. Hier haben Sie einen völlig unverbauten Blick auf die weiten Felder des Ortes.

Dornum ist eine Gemeinde, die zum Landkreis Aurich gehört.
Die Gemeinde profitiert nicht nur von der Nähe zu der Nordsee und der einzigartigen Natur rund um das UNESCO Weltnaturerbe Wattenmeer, sondern auch von einer beeindruckenden Geschichte. So bietet der Ort Ihnen ein Traumschloss, verschiedene Museen, eine Burg und viele weitere historische Bauwerke. Entspannen Sie hier am Sandstrand oder gehen Sie der Geschichte und den Traditionen des Ortes nach. Hier ist für jeden was dabei.

Der Ort bietet Ihnen alle Geschäfte für den täglichen Bedarf. Neben Einkaufsmöglichkeiten, Banken und vielfältigen Restaurants, finden Sie hier auch einen Kindergarten und Schulen.
Darüber hinaus sorgen eine Apotheke und einige Ärzte im Ort für Ihre medizinische Versorgung.

Das Nordsee Heilbad Bensersiel, welches in näherer Umgebung liegt, ermöglicht Ihnen die ostfriesische Insel Langeoog mit der Fähre in Kürze zu erreichen.
Entdecken Sie die Vielfalt dieser Orte!

**Número da propriedade: 25418073 - 26553 Dornum**

# Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.1.2033.
Endenergiebedarf beträgt 27.13 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

**Número da propriedade: 25418073 - 26553 Dornum**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com