Dornum

# Wohnen zwischen Grün und Blau: Sanierte Erdgeschosswohnung mit Feld- und Kanalblick in Dornumersiel

***Número da propriedade: 25361044***

**PREÇO DE COMPRA:** 168.000 EUR • **ÁREA:** ca. 40 m² • **QUARTOS:** 2

**Número da propriedade: 25361044 - 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: 25361044 - 26553 Dornum**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25361044 |
| Área | ca. 40 m² |
| Quartos | 2 |
| Quartos | 1 |
| Casas de banho | 1 |
| Ano de construção | 1984 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 168.000 EUR |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 2024 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 8 m² |
| Móveis | Terraço, Cozinha embutida |

**Número da propriedade: 25361044 - 26553 Dornum**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Fonte de Energia | Remoto |
| Certificado Energético válido até | 31.08.2028 |
| Aquecimento | Aquecimento urbano |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia | 66.00 kWh/m²a |
| Classificação energética | B |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1984 |

**Número da propriedade: 25361044 - 26553 Dornum**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25361044 - 26553 Dornum**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25361044 - 26553 Dornum**

# Uma primeira impressão

Diese charmante Erdgeschosswohnung in Dornumersiel vereint modernen Wohnkomfort mit naturnaher Lage. In einem gepflegten Mehrfamilienhaus gelegen, wurde die Wohnung in den vergangenen acht Jahren umfassend saniert und befindet sich heute auf dem neuesten technischen und gestalterischen Stand.

Die ca. 40 m² große Wohnung empfängt Sie mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich samt moderner Einbauküche und bietet durch die geschickte Raumaufteilung viel Platz zum Wohlfühlen. Ein separates Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche sorgen für höchsten Komfort. Eine praktische Speisekammer ergänzt das Raumangebot sinnvoll.

Besonders hervorzuheben ist die schöne, barrierefrei zugängliche Terrasse, die mit ihrem freien Blick auf den Kanal und die angrenzenden Felder zum Entspannen einlädt. Der Zugang erfolgt über eine Rampe, sodass sich die Wohnung auch ideal für Menschen mit eingeschränkter Mobilität eignet. Ein eigener PKW-Stellplatz direkt vor der Wohnung rundet das Angebot ab. Für zusätzlichen Stauraum steht Ihnen außerdem ein separater Kellerraum zur Verfügung.

Die Wohnung wird vollständig möbliert übergeben. Sollten die Möbel nicht benötigt werden, obliegt es dem Erwerber, diese nach eigenem Ermessen zu veräußern oder zu entfernen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die energetische Versorgung: Die Wohnung ist an eine moderne Biogasanlage in unmittelbarer Nähe angeschlossen und profitiert somit von einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Energiequelle.

Diese Erdgeschosswohnung überzeugt nicht nur durch ihre Ausstattung und die nahezu barrierefreie Gestaltung, sondern auch durch ihre naturnahe und gleichzeitig zentrale Lage in Dornumersiel. Ob als fester Wohnsitz, Feriendomizil oder Kapitalanlage – hier investieren Sie in Qualität, Komfort und eine Umgebung mit hohem Erholungswert.

**Número da propriedade: 25361044 - 26553 Dornum**

# Detalhes do equipamento

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.)

**Número da propriedade: 25361044 - 26553 Dornum**

# Tudo sobre a localização

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 ist ideal.

**Número da propriedade: 25361044 - 26553 Dornum**

# Outras informações

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.

**Número da propriedade: 25361044 - 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