

**Dornum / Dornumersiel**

## **Erholen & Vermieten – charmante Bungalowhälfte nahe der Nordsee**

***Número da propriedade: 26418091***



**PREÇO DE COMPRA: 185.000 EUR • ÁREA: ca. 55 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 266 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26418091 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

- **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: 26418091 - 26553 Dornum / Dornumersiel

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26418091                                             |
| Área                   | ca. 55 m <sup>2</sup>                                |
| Quartos                | 3                                                    |
| Quartos                | 2                                                    |
| Casas de banho         | 1                                                    |
| Ano de construção      | 1970                                                 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 185.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2006                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 20 m <sup>2</sup>                                                     |
| Móveis                      | Terraço, Lareira, Cozinha embutida                                        |

Número da propriedade: 26418091 - 26553 Dornum / Dornumersiel

## Dados energéticos

|                                   |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Sistema de aquecimento de um piso |
| Fonte de Energia                  | Eletricidade                      |
| Certificado Energético válido até | 11.09.2033                        |
| Aquecimento                       | Elétrico                          |

|                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Procura final de energia                                 | 268.33 kWh/m²a           |
| Classificação energética                                 | H                        |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1970                     |

Número da propriedade: 26418091 - 26553 Dornum / Dornumersiel

## O imóvel



Número da propriedade: 26418091 - 26553 Dornum / Dornumersiel

## O imóvel



Número da propriedade: 26418091 - 26553 Dornum / Dornumersiel

## O imóvel



Número da propriedade: 26418091 - 26553 Dornum / Dornumersiel

## O imóvel



Número da propriedade: 26418091 - 26553 Dornum / Dornumersiel

## O imóvel



Número da propriedade: 26418091 - 26553 Dornum / Dornumersiel

## O imóvel



Número da propriedade: 26418091 - 26553 Dornum / Dornumersiel

## O imóvel



**Número da propriedade: 26418091 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

## Uma primeira impressão

In ruhiger Sackgassenlage im beliebten Ferienort Dornumersiel erwartet Sie diese gemütliche Bungalowhälfte, die sich besonders durch ihre bereits etablierte Nutzung als Ferienwohnung auszeichnet. Die Immobilie wird derzeit erfolgreich an Feriengäste vermietet und verfügt über gute Belegungszahlen. Das bestehende Vermietungskonzept sowie das vorhandene Inventar können auf Wunsch gerne übernommen werden, sodass eine Fortführung der Ferienvermietung ohne größeren Aufwand möglich ist.

Über die Haustür gelangen Sie in die helle Diele, von der aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Eine Garderobe bietet ausreichend Platz für Jacken und weitere Kleidungsstücke. Zur rechten Seite befindet sich ein geräumiges Schlafzimmer, das alternativ auch als Büro oder Ankleidezimmer genutzt werden kann. Auf der gegenüberliegenden Seite liegt die Küche mit vorhandener Einbauküche. Direkt angrenzend befindet sich das helle Duschbad, welches mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet ist.

Der Flur führt weiter in den großzügigen Wohnbereich, der ausreichend Platz für eine Wohnlandschaft sowie eine geräumige Essecke bietet. Für eine besonders gemütliche Atmosphäre sorgt der vorhandene Ofen, der insbesondere in den Wintermonaten wohlige Wärme spendet und den Wohnbereich zu einem behaglichen Rückzugsort macht. Die große Fensterfront sorgt für viel Helligkeit, eröffnet den Blick in den grünen Garten und ermöglicht den direkten Zugang zur Terrasse. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich das Hauptschlafzimmer.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine großzügige Garage, die neben einem Pkw zusätzlichen Platz beispielsweise für Fahrräder, Gartenmöbel oder weitere Utensilien bietet.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet einen schönen Blick ins Grüne. Die überdachte Terrasse lädt insbesondere in den Abendstunden dazu ein, die ruhige Umgebung zu genießen.

Die Immobilie eignet sich sowohl zur eigenen Nutzung als Erst- oder Zweitwohnsitz als auch zur Fortführung der bestehenden Ferienvermietung. Insbesondere die bereits vorhandenen guten Belegungszahlen, das etablierte Vermietungskonzept und die Möglichkeit zur Übernahme des Inventars machen das Objekt auch für Kapitalanleger interessant.

**Número da propriedade: 26418091 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

## **Detalhes do equipamento**

- ebenerdiges Wohnen
- gefragte Lage
- ruhige Lage
- offener Wohn- und Essbereich
- zwei Schlafzimmer
- Küche mit Einkauküche
- überdachte Terrasse
- pflegeleicht angelegter Garten
- PKW-Stellplatz
- Garage

**Número da propriedade: 26418091 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

## **Tudo sobre a localização**

Diese Bungalowhälfte befindet sich in einer beliebten und ruhig gelegenen Ferienhaussiedlung in Dornumersiel und bietet damit ideale Voraussetzungen für erholsame Aufenthalte an der ostfriesischen Nordseeküste.

Dornumersiel zeichnet sich durch seine unmittelbare Nähe zum UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer und die typisch ostfriesische Küstenlandschaft aus. Das maritime Klima und die frische Nordseeluft machen den Küstenort seit vielen Jahren zu einem beliebten Ziel für Urlauber und Erholungssuchende.

Ein besonderer Vorteil ist die gute fußläufige Erreichbarkeit zahlreicher Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten. Der Badestrand, Einkaufsmöglichkeiten, die Kurverwaltung mit angrenzendem Spielhaus, das Freibad sowie verschiedene Restaurants und Cafés sind auf kurzen Wegen erreichbar.

Die weitläufigen Deiche und zahlreichen Rad- und Wanderwege bieten beste Voraussetzungen für ausgedehnte Spaziergänge und Fahrradtouren entlang der Küste. Auch geführte Wattwanderungen ermöglichen es, die besondere Natur des Wattenmeeres unmittelbar zu erleben.

Weitere Ausflugsziele befinden sich in der näheren Umgebung. Vom benachbarten Bengersiel bestehen beispielsweise regelmäßige Fährverbindungen zur ostfriesischen Insel Langeoog, die mit ihren weitläufigen Sandstränden zu einem abwechslungsreichen Tagesausflug einlädt.

Die Kombination aus Nordseenähe, guter touristischer Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht die Lage sowohl für die eigene Erholung als auch für Feriengäste besonders attraktiv.

**Número da propriedade: 26418091 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26418091 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

## 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

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

---

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