

Dornum

## Urlaub im eigenen Zuhause? Gepflegtes Reihenendhaus an der Küste mit Carport

*Número da propriedade: 26418087*



**PREÇO DE COMPRA: 165.000 EUR • ÁREA: ca. 56 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 187 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26418087 - 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: 26418087 - 26553 Dornum

## Numa vista geral

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Número da propriedade  | 26418087              |
| Área                   | ca. 56 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado       | Telhado de sela       |
| Quartos                | 3                     |
| Quartos                | 2                     |
| Casas de banho         | 1                     |
| Ano de construção      | 1974                  |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port          |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 165.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2023                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 20 m <sup>2</sup>                                                     |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida        |

Número da propriedade: 26418087 - 26553 Dornum

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 27.08.2036          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Procura final de energia                                 | 206.30 kWh/m²a           |
| Classificação energética                                 | G                        |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1972                     |

Número da propriedade: 26418087 - 26553 Dornum

## O imóvel



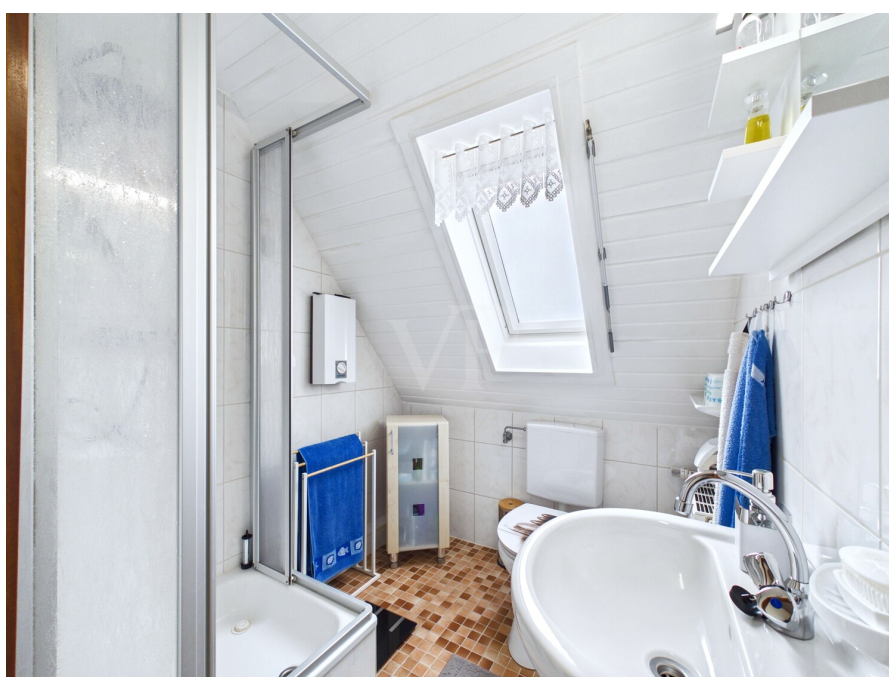
Número da propriedade: 26418087 - 26553 Dornum

## O imóvel



Número da propriedade: 26418087 - 26553 Dornum

## O imóvel



Número da propriedade: 26418087 - 26553 Dornum

## O imóvel



**Número da propriedade: 26418087 - 26553 Dornum**

## Uma primeira impressão

Eine klare Linie zieht sich durch dieses Reihenendhaus, das mit seinem gepflegten Charakter und seiner ruhigen, zugleich zentralen Lage einen ganz eigenen Charme entfaltet. Schon der erste Schritt durch die einladende Eingangstür vermittelt das Gefühl von Ankommen und Wohlfühlen. Die Fassade aus rotbraunem Klinker und der liebevoll angelegte Vorgarten schaffen einen stimmigen Auftakt, der sich nahtlos ins Innere fortsetzt.

Im Erdgeschoss öffnet sich der Wohnbereich mit großer Fensterfront zur Terrasse und viel Tageslicht. Der Blick schweift über den hellen, modernen Vinylboden und bleibt an den Holzdetails der offenen Treppe hängen, die dem Raum eine warme und zugleich zeitlose Atmosphäre verleihen. Hier lebt man mit den Jahreszeiten: Im Sommer erweitern die bodentiefen Fenster das Wohnzimmer hinaus auf die sonnige Terrasse mit Markise, die zu entspannten Stunden einlädt.

Die Küche ist 2023 erneuert worden und verbindet zeitlose Optik mit kluger Funktionalität; helle Fronten, moderne Geräte und ein praktischer Waschmaschinenanschluss machen den Alltag angenehm unkompliziert.

Ein separates Gäste-WC mit hellen Fliesen unterstreicht die Alltagstauglichkeit des Hauses.

Im Obergeschoss setzt sich das harmonische Gesamtbild fort. Zwei Schlafzimmer wurden durch eine Leichtbauwand und Einbauschränke auf jeder Seite von einander getrennt. Die beiden Zimmer wurden mit modernen Dachfenstern und Laminatboden versehen. Das Duschbad ist hell, modernisiert und unter dem Dach angenehm lichtdurchflutet. Weiße Fliesen, klare Linien und ein Dachfenster, das frische Luft und Tageslicht einlässt, sorgen für einen entspannten Start in den Tag.

Im gesamten Haus gibt es Außenjalousien, teils elektrisch, die Schutz und Privatsphäre bieten.

Praktische Details machen das Leben hier unkompliziert: Der separate, massiv gemauerte Abstellraum im Außenbereich ergänzt das Raumangebot ebenso wie ein zusätzlicher Heizungsraum, der auch als Stauraum dient. Der Carport vor dem Haus bietet Schutz für das Auto; der Zugang ist bequem und direkt. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, Modernisierungen wie die neue Einbauküche, erneuerte Fenster und der aktuelle Bodenbelag im Erdgeschoss sorgen für einen angenehmen Komfort. Der ausgebautе Dachboden als zusätzliche Nutzfläche ist über eine Einschubtreppe erreichbar und rundet dieses attraktive Angebot ab.

Die Nähe zur Küste bleibt im Alltag stets spürbar, während das eigene Zuhause Ruhe und Geborgenheit schenkt. Hier fällt das Ankommen und Wohlfühlen sehr leicht.

**Número da propriedade: 26418087 - 26553 Dornum**

## **Detalhes do equipamento**

Schöne ruhige und zentrale Lage  
Ideal als 2.-Wohnsitz an der Küste  
Sehr gepflegter Zustand  
Außenjalousien - tlw. elektrisch  
Gäste-WC  
Duschbad  
Einbauschränke in den Schlafzimmern  
Helle zeitlose Einbauküche mit Waschmaschinenanschluss  
Ausgebauter Dachboden als Nutzfläche  
Carport  
Sep. massiv gemauerter Abstellraum im Außenbereich  
Sep. Heizungsraum als zus. Abstellmöglichkeit  
Pflegeleichtes Grundstück  
Sonnenterrasse mit Markise

**Número da propriedade: 26418087 - 26553 Dornum**

## **Tudo sobre a localização**

Dieses Endreihenhaus von insgesamt 3 Häusern befindet sich in ruhiger und zentraler Siedlungslage von Westeraccumersiel.

Von hieraus lässt sich sowohl der Ortskern mit einem Supermarkt sowie vielen charmanten Gastronomiebetrieben erreichen. Fußläufig erreichen Sie so gemütliche Cafés oder einladende Restaurants.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die Nähe zur Nordsee, welche ebenfalls innerhalb weniger Minuten zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen ist.

Der hier angelegte Badestrand sowie das ortsansässige Meerwasserfreibad laden zu einem entspannenden Aufenthalt ein.

Die unmittelbare Nähe zur Nordsee prägt diese einzigartige Landschaft. Der Nationalpark Wattenmeer liegt in unmittelbarer Nähe – Er bietet tausenden von Tieren und Pflanzen eine weltweit einzigartige Lebenswelt.

Endlos lange Deiche und ein dichtes Radwegenetz laden zum Radeln und Wandern inmitten ausdrucksstarker Naturschönheiten im ganz besonderen Nordseeklima ein. Ist es das Meer, das die meisten Binnenländer an die Nordsee und nach Ostfriesland lockt, so finden Sie bei Ihrem Aufenthalt an der Küste doch bei weitem noch mehr vor: Deichspaziergänge und Wattwanderungen, Bootstouren, Sandstrände und weite Feldwege.

Von Dornumersiel können Sie auch Tagesfahrten auf die Nordseeinsel Langeoog machen oder vom benachbarten Neßmersiel zur Nordseeinsel Baltrum mit der Fähre fahren oder eine Wattwanderung machen.

Alle relevanten Einrichtungen des täglichen Lebens wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Gastronomie finden Sie in Dornum und weitere in den umliegenden Städten. Gleichzeitig steht in Dornumersiel selbst ein Badearzt zur Verfügung.

Nächstgrößere Städte wie Esens oder Norden bieten mit einer charmanten und historischen Innenstadt einen weiteren Anlaufpunkt zum Bummeln.

**Número da propriedade: 26418087 - 26553 Dornum**

## 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 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: 26418087 - 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](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)**