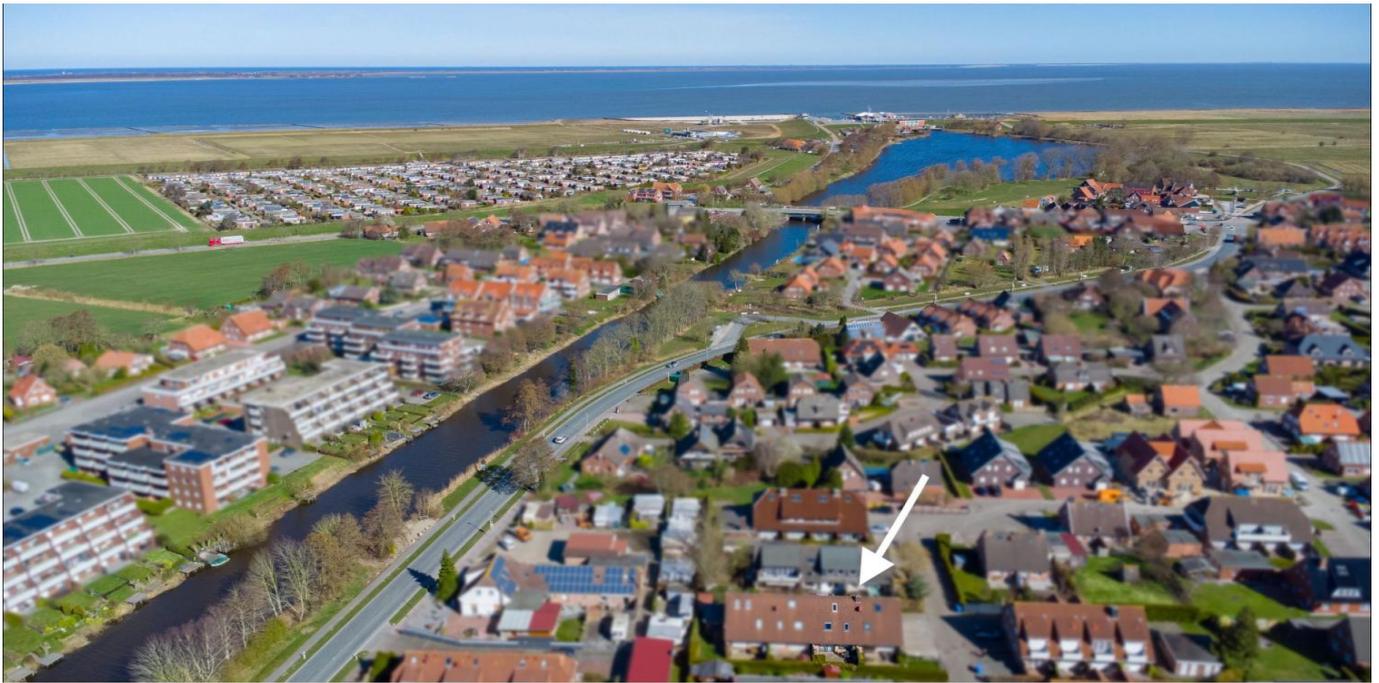


Dornum / Dornumersiel

# Nordsee-Idylle pur: Geräumiges Reihenmittelhaus mit Garten und Terrasse in Dornumersiel!

**CODICE OGGETTO: 25418015**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 753 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25418015 - 26553 Dornum / Dornumersiel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25418015 - 26553 Dornum / Dornumersiel

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25418015	Prezzo d'acquisto	189.000 EUR
Superficie netta	ca. 90 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera centrale
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1979		

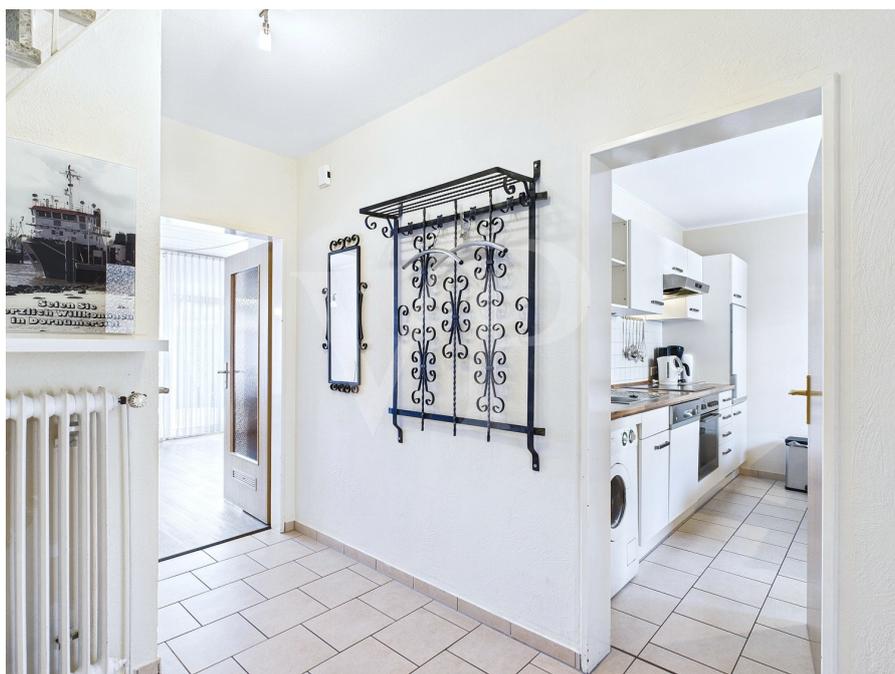
**CODICE OGGETTO: 25418015 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	248.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.04.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979

CODICE OGGETTO: 25418015 - 26553 Dornum / Dornumersiel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418015 - 26553 Dornum / Dornumersiel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418015 - 26553 Dornum / Dornumersiel

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25418015 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

## Una prima impressione

Dieses schöne Reihenmittelhaus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum malerischen Deich und der dahinterliegenden Nordsee, im beliebten Sielort Dornumersiel. Hier genießen Sie nicht nur die frische Meeresbrise, sondern auch die Vorzüge eines charmanten Küstenortes, der mit seiner idyllischen Atmosphäre und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten begeistert. Der gut geschnittene Grundriss dieser Immobilie bietet ein attraktives Raumangebot mit großzügig gestalteten Räumen, die Ihnen viel Platz für individuelle Entfaltung bieten. Bereits im Eingangsbereich werden Sie von einem einladend hellen Flur empfangen, der mit seinem freundlichen Lichtspiel eine warme Atmosphäre schafft. Dieser Flur fungiert als zentraler Zugang zu allen Räumen des Erdgeschosses und sorgt dafür, dass Sie sich sofort wie zu Hause fühlen. Beginnend mit dem praktischen Gäste-WC, das sich direkt neben dem Eingangsbereich befindet und Ihren Besuchern einen komfortablen Aufenthalt ermöglicht. Auf dieser Etage finden Sie zudem eine gemütliche Küche, ausgestattet mit einer modernen Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zaubern und gleichzeitig gesellige Momente mit Familie und Freunden erleben. Das Highlight dieser Immobilie ist jedoch der großzügige Wohn- und Essbereich. Große Fenster durchfluten diesen Raum mit angenehmem Tageslicht und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Der direkte Zugang zur Terrasse ermöglicht es Ihnen zudem, nahtlos ins Freie zu gelangen – ideal für gesellige Grillabende oder entspannte Stunden im Garten. Zurück im Flur führt eine zeitlose Treppe in das Obergeschoss. Hier erwarten Sie drei gemütliche Schlafzimmer, die Ihnen erholsamen Schlaf garantieren und Rückzugsorte für die ganze Familie bieten. Diese Etage wird durch ein modernes Duschbad aus dem Jahr 2011 ergänzt, das mit WC und Waschbecken ausgestattet ist – perfekt für den täglichen Komfort. Den Spitzboden erreichen Sie über eine praktische ausklappbare Bodentreppe im oberen Flur. Dieser zusätzliche Raum bietet Ihnen wertvolle Staufläche für all Ihre persönlichen Dinge. Der Außenbereich dieser Immobilie ist pflegeleicht angelegt. Neben der einladenden Terrasse erwartet Sie eine kleine Rasenfläche. Eine gepflasterte Auffahrt bietet Platz für einen PKW und sorgt dafür, dass Ihr Fahrzeug stets bequem erreichbar ist. Insgesamt vereint diese Immobilie alles, was das Herz begehrt: eine erstklassige Lage nahe der Nordsee, großzügige Räume zum Wohlfühlen sowie einen liebevoll gestalteten Außenbereich. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause in Dornumersiel wartet auf Sie! Die Immobilie wird inklusive Inventar verkauft. Eine Genehmigung zur Ferienvermietung liegt nicht vor. Bei dieser Wohnung handelt es sich um Bruchteilseigentum.

**CODICE OGGETTO: 25418015 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

## Tutto sulla posizione

Der Sielort ist einer der ältesten Häfen an der ostfriesischen Küste. Dornumersiel und Westeraccumersiel sind eine historisch gewachsene Dorfgemeinschaft an der Nordseeküste in Ostfriesland im Bereich der ehemaligen Dornumer Bucht. Dornumersiel liegt unmittelbar an der Nordseeküste südlich der Insel Langeoog. Der Hauptort der Gemeinde, Dornum, befindet sich etwa 5 Kilometer entfernt in südwestlicher Richtung. Die nächsten größeren Ortschaften sind das zwölf Kilometer östlich gelegene Esens sowie das sieben Kilometer südlich gelegene Westerholt. Eingebettet zwischen dem Kutterhafen, dem Wattenmeer und dem Kurpark erwartet dich eine einladende Urlaubsidylle. Hier findest du reichlich Raum für weite Ausblicke und entspannte Spaziergänge entlang der Deiche und Salzwiesen. Das Grün breitet sich bis zum Horizont aus und lädt dazu ein, die Umgebung mit dem Fahrrad zu erkunden. Der charmante Kutterhafen verleiht der Szenerie ein maritimes Flair, während das UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer im Hintergrund strahlt.

**CODICE OGGETTO: 25418015 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 248.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25418015 - 26553 Dornum / Dornumersiel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia orientale  
E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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