

Dornum

# Erstklassige DHH mit Luft-Wärme-Pumpe in bester Lage

Objektnummer: 23418006



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

KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 340 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23418006 - 26553 Dornum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23418006 - 26553 Dornum

## Auf einen Blick

Objektnummer	23418006
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2023
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	289.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	projektiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 23418006 - 26553 Dornum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP	Endenergiebedarf	27.13 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.01.2033	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		



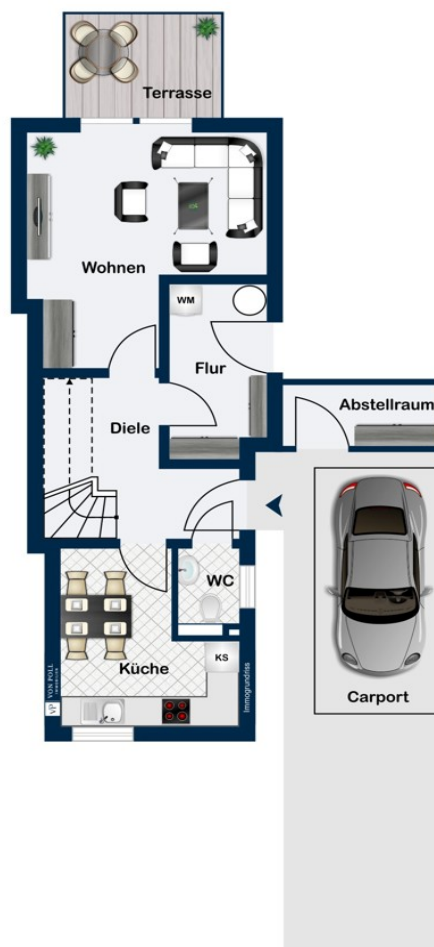
Objektnummer: 23418006 - 26553 Dornum

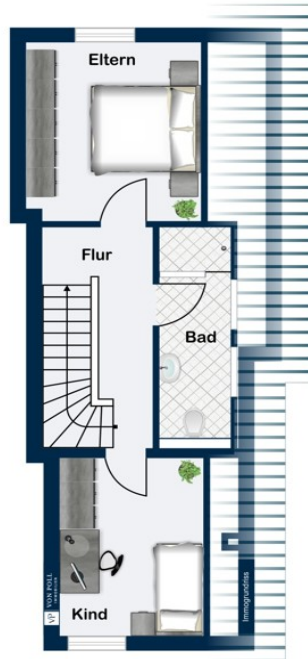
## Die Immobilie



Objektnummer: 23418006 - 26553 Dornum

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23418006 - 26553 Dornum

## Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach einem Eigenheim an der Küste? Hier können Sie Ihre eigenen Wünsche gerne mit einbringen. Bei diesem Angebot handelt es sich um einen projektierten Verkauf, bei welchem die Erschließung des Baugrundstücks gesichert ist. Für das Grundstück ist der Bau eines Doppelhauses gemäß KfW Effizienzhaus 55 Standard geplant. 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. 80m<sup>2</sup>, welche sich über das Erdgeschoss und das Dachgeschoss verteilt. Folgende Ausstattung ist vorgesehen: Kunststoffenster mit 3-fach Verglasung Verputzte Wände im Innenbereich Echtholz-Eiche-Viertelschwung-Treppe Vinylboden, Fliesen o.ä. Luft-Wärmepumpe Elektrische Rolläden Fußbodenheizung Dachgeschoss mit offener Balkenlage Inkl. Pflasterarbeiten für Terrasse und Auffahrt Süd-West-Ausrichtung Hier bleiben keine Wünsche offen! Bringen Sie gerne Ihre Vorstellungen mit in die Innengestaltung ein! Bei Interesse erteilen wir Ihnen gerne nähere Auskunft.



Objektnummer: 23418006 - 26553 Dornum

## Ausstattung und Details

KfW Effizienzhaus 55 - Stahlbetongeschossdecke - Kunststofffenster mit Dreifachverglasung - Außenrolläden - Echtholz-Eiche-Treppe - Hochwertige Ausstattung - Fußbodenheizung - Balkensicht im Dachgeschoss - Terrasse und Garten mit Süd-West-Ausrichtung - Zwei PKW-Einstellplätze - Externer Abstellraum - Hoher Dämmstandard - Luft-Wärmepumpe - Unverbauten Blick ins Grüne - Küstennah

Objektnummer: 23418006 - 26553 Dornum

## Alles zum Standort

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

Objektnummer: 23418006 - 26553 Dornum

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 27.13 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 23418006 - 26553 Dornum

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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)