

Dornum – Dornum

# Charmantes Ferienhaus nahe der Nordseeküste in Westerbur!

VP azonosító: 243610022



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

VÉTELÁR: 175.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 62 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 572 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 243610022 - 26553 Dornum – Dornum

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 243610022 - 26553 Dornum – Dornum

## Áttekintés

VP azonosító	243610022
Hasznos lakótér	ca. 62 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	3
Hálósobák	2
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1999

Vételár	175.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2019
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 243610022 - 26553 Dornum – Dornum

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektro	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.05.2028	Teljes energiaigény	139.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Elektromosság	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E

VP azonosító: 243610022 - 26553 Dornum – Dornum

## Az ingatlan



VP azonosító: 243610022 - 26553 Dornum – Dornum

## Az ingatlan



VP azonosító: 243610022 - 26553 Dornum – Dornum

## Az ingatlan



VP azonosító: 243610022 - 26553 Dornum – Dornum

## Az els? benyomás

Dieses ca. 1999 erbaute Ferienhaus bietet Ihnen auf ca. 572 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein gemütliches Feriendomizil. Es befindet sich in nächster Nähe zum Deich und der dahinterliegenden Nordsee in Dornum im ruhig gelegenen Ortsteil Westerbur. Der gut durchdachte Grundriss bietet ein attraktives, offenes Raumangebot mit praktisch geschnittenen Zimmern. Die Eingangstür hinter sich gelassen werden Sie von einem hellen Flur empfangen. Dieser verfügt über einen praktischen Einbauschrank, in dem sich auch die Versorgungsanschlüsse verbergen. Von hier aus sind das Bad mit Dusche und WC sowie der gemütliche Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche, die 2019 nach Maß angefertigt wurde, zu erreichen. Ausgestattet mit Rollläden grenzt der Wohnbereich an eine schöne Sonnenterrasse mit einem großen, pflegeleicht angelegten Garten. Dieser lädt zu gemütlichen Abendessen im Freien oder einfach zum Entspannen ein. Über die Treppe im Wohnbereich gelangen Sie in den Flur des Obergeschosses. Dieser ist komplett mit Holz vertäfelt und mit einem Laminatboden ausgestattet. Rechts und links davon befinden sich die beiden Schlafzimmer. Highlight dieser Etage ist der nach Süden ausgerichtete Balkon, der über das linke Schlafzimmer zu erreichen ist. Für viel Staufläche sorgt der praktische Dachboden, welchen Sie über den Flur erreichen. Die Immobilie bietet außerdem zwei Stellplätze direkt vor dem Haus. Ein Blockhaus sowie ein weiterer kleiner Schuppen runden das Gesamtangebot ab. Die Lage des Hauses ist besonders schön und zeichnet sich durch eine entsleunigende Atmosphäre und Gemütlichkeit aus. Die mit Holz verkleideten Dachschrägen verleihen dem Haus einen besonderen Charme. Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden sorgen für eine gute Wärme- und Schalldämmung. Der gute Zustand, die gemütlichen Räumlichkeiten und der tolle, große Garten machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot.



VP azonosító: 243610022 - 26553 Dornum – Dornum

## Részletes felszereltség

- schöne Lage
- Eingangsbereich mit Einbauschränk
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Wohn- und Esszimmer mit Terrassenzugang
- Küche mit Einbauküche aus ca. 2019
- zwei geräumige Schlafzimmer
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Elektroheizung
- Zwei Stellplätze
- Balkon erneuert ca. 2016
- Blockhaus aus ca. 2008
- Fliesenboden
- Laminatboden
- Schuppen
- Sonnenterrasse mit Markise

VP azonosító: 243610022 - 26553 Dornum – Dornum

## Minden a helyszínr?!

Dieses gepflegte Ferienhaus befindet sich in Dornum im gemütlichen Ortsteil Westerbur, einer kleinen Gemeinde direkt am Küstenstreifen Ostfrieslands. Die Nähe zur Nordsee prägt die schöne Landschaft mit dem besonderen Reizklima und bietet die Möglichkeit, die einzigartigen Gezeiten "Ebbe und Flut" live mitzuerleben. Alle relevanten Einrichtungen des täglichen Lebens wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Schulen finden Sie in Dornum. Dieser Ort liegt besonders verkehrsgünstig, da die Anbindung an die Küstenbadeorte Neßmersiel und Dornumersiel gegeben ist. Von Neßmersiel aus gelangen Sie mit der Fähre auf die Insel Baltrum.

VP azonosító: 243610022 - 26553 Dornum – Dornum

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.5.2028. Endenergiebedarf beträgt 139.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

VP azonosító: 243610022 - 26553 Dornum – Dornum

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Kelet-Friesország

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)