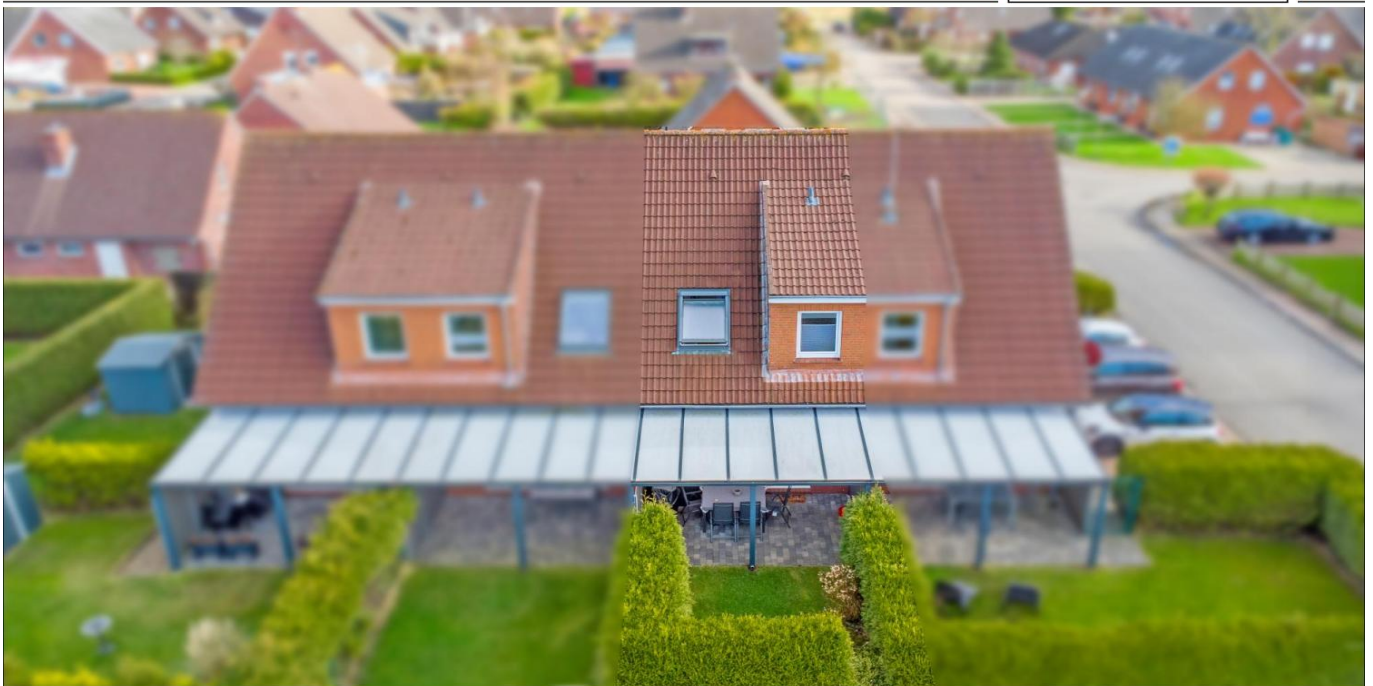


Dornum

# Stilvolles Investment: Vermietetes Reihenmittelhaus in ruhiger Lage von Dornumersiel!

CODE DU BIEN: 25418030



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

PRIX D'ACHAT: 149.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 65 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 116 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25418030 - 26553 Dornum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25418030 - 26553 Dornum

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25418030
Surface habitable	ca. 65 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1985

Prix d'achat	149.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25418030 - 26553 Dornum

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	ELECTRICITY	Consommation finale d'énergie	52.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.04.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 25418030 - 26553 Dornum

## La propriété





CODE DU BIEN: 25418030 - 26553 Dornum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418030 - 26553 Dornum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418030 - 26553 Dornum

## Une première impression

Willkommen in diesem gemütlichen Reihenmittelhaus, das im Jahr 1985 erbaut wurde und sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien, die ein behagliches Zuhause suchen. Das Haus ist derzeit vermietet und stellt somit eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar – ideal für Kapitalanleger. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem hellen und freundlichen Flur empfangen, der sofort einladend wirkt und den Charakter des gesamten Hauses widerspiegelt. Auf der rechten Seite des Flurs befindet sich ein modernes Gäste-WC, das im Jahr 2011 erneuert wurde. Hier finden Sie auch den praktischen Anschluss für die Waschmaschine. Folgen Sie dem Flur weiter, gelangen Sie in den offenen Wohn- und Kochbereich. Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2011 ist zeitgemäß gestaltet und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Sie ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet genügend Stauraum für sämtliche Küchenutensilien. Der angrenzende Wohnbereich besticht durch seine Helligkeit und Gemütlichkeit. Große Fensterfronten führen direkt auf die überdachte Terrasse, die ideal für gesellige Grillabende oder ruhige Stunden im Freien ist. Die Terrasse ist nicht einsehbar und bietet einen schönen Blick ins Grüne sowie einen kleinen Rasenbereich, der zum Entspannen einlädt. Über die Treppe im Flur gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier empfängt Sie ein weiterer Flur, der direkt ins Badezimmer führt, welches ebenfalls im Jahr 2011 erneuert wurde. Auf der rechten Seite befinden sich zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Rückzugsort zum Entspannen. Zusätzlich erreichen Sie über eine feste Treppe im Flur den Spitzboden, der Ihnen genügend Fläche bietet, um Dinge abzustellen oder als zusätzlichen Stauraum zu nutzen. Abgerundet wird dieses Angebot durch einen eigenen PKW-Stellplatz. Die Immobilie ist nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt, sondern es liegt eine Realteilung vor. Für die Immobilie ist ein eigenes Grundbuch vorhanden.



CODE DU BIEN: 25418030 - 26553 Dornum

## Détails des commodités

- Durchdachte Raumaufteilung
- Lichtdurchflutet
- Einbauküche aus 2011
- Duschbad EG+OG aus 2011
- Pflegeleichter Garten
- Terrasse mit Überdachung
- Stellplatz
- Kunststoff-ISO-Fenster
- Zweifachverglasung
- Fliesen
- Vinyl
- Spitzboden

**CODE DU BIEN: 25418030 - 26553 Dornum**

## Tout sur l'emplacement

Dieses Reihenmittelhaus befindet sich in herrlicher Lage direkt in Dornumersiel, nur wenige Minuten von der Nordsee entfernt. Die Weite des Meeres und die frische Brise bieten eine einzigartige Lebensqualität. Endlos lange Deiche und ein dichtes Radwegenetz laden zum Radeln und Wandern inmitten ausdrucksvoller Naturschönheiten im ganz besonderen Nordseeklima ein. Die beiden Nordseeinseln Langeoog und Baltrum sind über Benersiel und Neßmersiel bequem als Tagesausflug zu erreichen. Alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe von Westeraccumersiel und sind demnach bequem zu erreichen.

CODE DU BIEN: 25418030 - 26553 Dornum

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 52.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

CODE DU BIEN: 25418030 - 26553 Dornum

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise 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)