

Dornum

# Vielseitige Investitionsmöglichkeit: Mehrfamilienhaus mit separaten Einheiten in Dornumersiel

**CODICE OGGETTO: 25418028**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 260 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 707 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25418028 - 26553 Dornum**

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

CODICE OGGETTO: 25418028 - 26553 Dornum

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25418028               |
| Superficie netta    | ca. 260 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 12                     |
| Camere da letto     | 8                      |
| Bagni               | 6                      |
| Anno di costruzione | 1985                   |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 495.000 EUR   |
| Casa                   | Casa plurifamiliare   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

**CODICE OGGETTO: 25418028 - 26553 Dornum**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | ELECTRICITY                         | Consumo finale di energia                             | 52.40 kWh/m <sup>2</sup> a          |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 02.04.2035                          | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico                           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1985                                |

CODICE OGGETTO: 25418028 - 26553 Dornum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418028 - 26553 Dornum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418028 - 26553 Dornum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418028 - 26553 Dornum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25418028 - 26553 Dornum

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25418028 - 26553 Dornum**

## Una prima impressione

Willkommen in diesem attraktiven Mehrfamilienhaus, das aus vier abgeschlossenen Reihenhäusern besteht und sich ideal für Investoren oder Familien eignet, die ein gemeinsames Wohnkonzept suchen. Jedes der Reihenhäuser verfügt über eine eigene Grundbucheinheit, was Ihnen maximale Flexibilität und Sicherheit bietet. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an die Infrastruktur bietet. Jede der vier Einheiten hat eine großzügige Wohnfläche von 65 m<sup>2</sup> und ist optimal geschnitten. Die hellen und freundlichen Räume bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Zu jeder Einheit gehört ein eigener Gartenanteil mit einer überdachten Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden. Zusätzlich verfügt jede Einheit über einen eigenen PKW-Stellplatz, der Ihnen den Komfort eines sicheren Parkplatzes direkt vor der Tür bietet. Die Aufteilung der Wohnungen ist nahezu identisch und sorgt für eine optimale Nutzung. Der Eingangsbereich mit Flur führt zu den verschiedenen Räumen der Wohnung. Alle Wohnungen verfügen über eine einladende Wohnküche, die mit modernen Küchen auf dem Jahr 2011 ausgestattet ist. Die beiden vermieteten Wohnungen im Erdgeschoss sind mit einem Gäste-WC ausgestattet, das einen Waschmaschinenanschluss bietet. Die freistehenden Wohnungen hingegen verfügen im Erdgeschoss über ein Badezimmer mit Dusche und WC, was zusätzlichen Komfort bietet. Im Obergeschoss sind alle Einheiten gleich aufgeteilt: Hier finden Sie zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche. Ein Flur gewährt den Zugang zu den Räumen und ist mit einer festen Raumsparntreppe zum Spitzboden ausgestattet, der zusätzlichen Stauraum bietet. Jede Wohneinheit verfügt zudem über eine Terrasse mit Terrassenüberdachung, die ideal für entspannte Stunden im Freien ist. Von den vier Reihenhäusern sind zwei bereits vermietet, was Ihnen sofortige Mieteinnahmen sichert. Die beiden leerstehenden Einheiten bieten Ihnen die Möglichkeit zur Selbstnutzung oder zur Vermietung – ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen. Jede einzelne Einheit kann auch separat erworben werden, da für jede Wohnung ein eigenes Grundbuch besteht. Zudem liegt für jede Einheit ein aktueller Energieausweis vor, der die energetische Qualität des Gebäudes dokumentiert. Dieses Mehrfamilienhaus stellt eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar, sei es als Kapitalanlage oder als zukünftiges Zuhause für mehrere Generationen. Nutzen Sie die Chance, Teil dieses charmanten Wohnprojekts zu werden! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie.

**CODICE OGGETTO: 25418028 - 26553 Dornum**

## Tutto sulla posizione

Dieses Mehrparteienhaus 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.

**CODICE OGGETTO: 25418028 - 26553 Dornum**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25418028 - 26553 Dornum**

## 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)