Dornum

Großzügiges Einfamilienhaus mit vielseitigem Nutzungspotenzial auf beeindruckendem Grundstück

Objektnummer: 25361066

KAUFPREIS: 339.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 230,95 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 7.563 m²

Objektnummer: 25361066 - 26553 Dornum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25361066 - 26553 Dornum

Auf einen Blick

Objektnummer	25361066
Wohnfläche	ca. 230,95 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1959

Kaufpreis	339.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25361066 - 26553 Dornum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.09.2035
Befeuerung	Gas

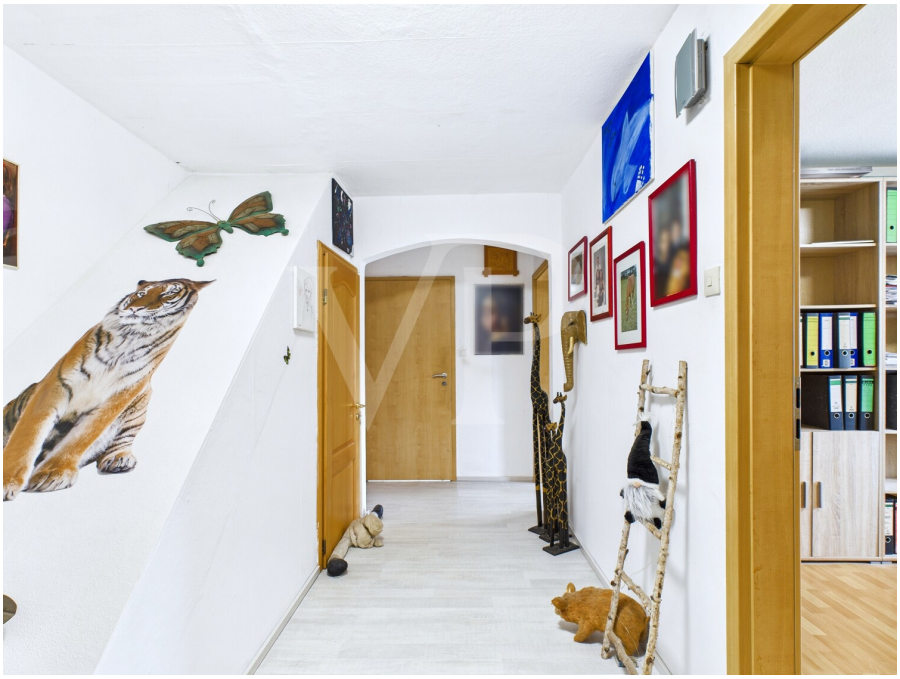
Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	361.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 25361066 - 26553 Dornum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361066 - 26553 Dornum

Die Immobilie



Objektnummer: 25361066 - 26553 Dornum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361066 - 26553 Dornum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361066 - 26553 Dornum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361066 - 26553 Dornum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361066 - 26553 Dornum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361066 - 26553 Dornum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361066 - 26553 Dornum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361066 - 26553 Dornum

Die Immobilie

Objektnummer: 25361066 - 26553 Dornum

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1959 besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Wohnflächen und ein außergewöhnlich großes Grundstück. Mit rund 230,95 m² Wohnfläche und insgesamt acht Zimmern bietet es ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder alle, die viel Platz zum Leben und Gestalten suchen.
Ein Teil des Gebäudes wurde im Jahr 2010 angebaut, wodurch zusätzliche Wohnfläche geschaffen und die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses erweitert wurden.
Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 7.563 m² großen Grundstück und bietet zahlreiche Möglichkeiten für die Nutzung im Außenbereich. Ob weitläufige Gartenanlagen, Spielflächen für Kinder, Selbstversorger-Beete oder Platz für Tiere: Hier können individuelle Vorstellungen und Wohnträume realisiert werden.
Im Inneren empfängt Sie ein zentral gelegener Flur, von dem aus alle Wohnbereiche erreichbar sind. Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt mit viel Licht, einem angenehmen Raumgefühl und einem herrlichen Blick ins Grüne – der ideale Ort für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Die separate Küche bietet viel Stauraum und Platz für kreative Kochideen.
Die sechs gut geschnittenen Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung – sei es als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Rückzugsort für Hobbys. Drei Tageslichtbäder sorgen selbst bei einer größeren Familie für Komfort und reibungslose Abläufe im Alltag. Die solide Ausstattung lässt sich problemlos an verschiedene Einrichtungsstile anpassen. Eine zentrale Heizungsanlage gewährleistet eine gleichmäßige Wärmeverteilung im gesamten Haus und ist somit auch in der kälteren Jahreszeit ideal. Zusätzlich sorgen zwei Kamine für eine behagliche Atmosphäre und gemütliche Stunden mit wohliger Wärme.
Ein besonderes Plus ist das Obergeschoss, das sich ideal zur Nutzung als Einliegerwohnung anbietet – sei es zur Vermietung, für erwachsene Kinder oder als private Rückzugsmöglichkeit mit eigener Wohnstruktur.
Im Außenbereich stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Bei Bedarf kann das Grundstück problemlos um eine Garage oder ein Carport erweitert werden. Zusätzliche Nebenräume bieten Platz für Gartengeräte, Fahrräder oder persönliche Gegenstände.
Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit guter Anbindung und ist somit ideal für alle, die Ruhe und Erreichbarkeit gleichermaßen schätzen. Dank seiner Größe, der flexiblen Raumaufteilung, der möglichen Einliegerwohnung und des weitläufigen Grundstücks bietet dieses Haus zahlreiche Perspektiven für individuelle Wohnkonzepte.
Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Möglichkeiten, die dieses Objekt für Sie bereithält. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für

weitere Informationen zur Verfügung.

Objektnummer: 25361066 - 26553 Dornum

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich im Dornumer Ortsteil Nesse, einer idyllischen Ortschaft in der Samtgemeinde Dornum im Landkreis Aurich in Ostfriesland. Die Lage vereint ländliche Ruhe mit der Nähe zur Nordseeküste und bietet damit beste Voraussetzungen für ein naturnahes, entspanntes Leben.

Nesse ist geprägt von typischer ostfriesischer Landschaft mit Weitblick, grünen Wiesen und einer angenehmen Nachbarschaft. Die Nordsee mit den beliebten Küstenorten Neßmersiel, Dornumersiel und Bensersiel ist in wenigen Autominuten erreichbar und bietet ideale Bedingungen für ausgedehnte Spaziergänge am Deich, Wattwanderungen oder entspannte Strandtage.

Den täglichen Bedarf können Sie bequem in Dornum oder den umliegenden Ortschaften decken. Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die Bundesstraße B72 sowie die nahegelegenen Bahnverbindungen in Norden oder Esens erreichen Sie überregionale Ziele problemlos. Auch die Fähren zu den Inseln Baltrum, Langeoog und Norderney sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten sich für Tagesausflüge oder Urlaubsfreuden vor der Haustür an. Die ruhige und naturnahe Lage in Nesse bietet somit den perfekten Rückzugsort für alle, die Ostfrieslands besondere Lebensqualität schätzen – mit viel Raum, Luft und Möglichkeiten.

Objektnummer: 25361066 - 26553 Dornum

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 361.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25361066 - 26553 Dornum

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com