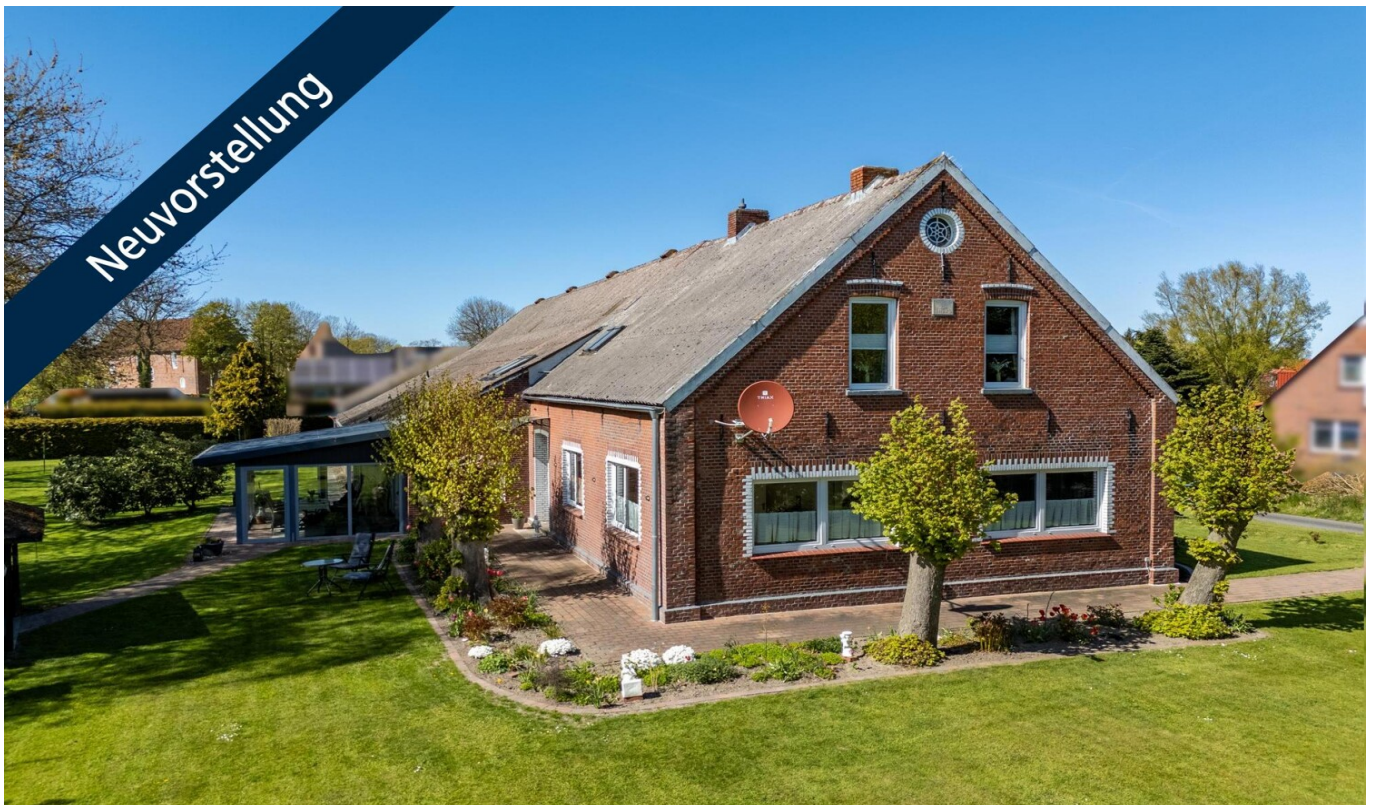


**Dornum**

# **Modernisierter Gulfhof nahe Nordsee – ca. 340 m<sup>2</sup> Wohnfläche, großer Garten & riesige Scheune**

**Objektnummer: 26361023**



**KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 340 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 2.652 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26361023 - 26553 Dornum**

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

Objektnummer: 26361023 - 26553 Dornum

## Auf einen Blick

Objektnummer	26361023	Kaufpreis	450.000 EUR
Wohnfläche	ca. 340 m <sup>2</sup>	Haus	Bauernhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	5	Nutzfläche	ca. 230 m <sup>2</sup>
Baujahr	1895	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz		

Objektnummer: 26361023 - 26553 Dornum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	169.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.02.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1892

Objektnummer: 26361023 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361023 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361023 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361023 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361023 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361023 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361023 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26361023 - 26553 Dornum**

## Ein erster Eindruck

Dieser modernisierte Gulfhof aus dem Jahr 1895 verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf ca. 340 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von etwa 2.652 m<sup>2</sup> stehen insgesamt 10 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 5 Badezimmer, zur Verfügung.

In den letzten Jahren wurde der Gulfhof kontinuierlich modernisiert. Der Hof überzeugt durch sein großzügiges, helles Raumkonzept mit sichtbaren Holzbalken, offener Galerie und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Der Wohnbereich ist offen gestaltet und wird durch einen Pelletofen ergänzt. Die geräumige Wohnküche mit Essbereich bietet moderne Ausstattung und viel Platz für den Alltag.

Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten mit großen Glasflächen und direktem Zugang zum Garten. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein weitläufiges gepflegtes Grundstück und einem überdachten Pavillon mit Bodenplatte.

Die Schlafzimmer im Obergeschoss sind hell und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, z. B. für Familie, Gäste oder Homeoffice.

Der Hof ist ideal für alle, die historischen Charakter mit moderner Wohnqualität verbinden möchten. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, modernisierten Zustand und ist nach Vereinbarung bezugsbereit.

**Objektnummer: 26361023 - 26553 Dornum**

## **Alles zum Standort**

**Roggenstede verbindet absolute Ruhe im Grünen mit kurzen Wegen zur Nordsee – ideal für alle, die ländliches Wohnen mit hoher Lebensqualität und Küstennähe kombinieren möchten.**

**Roggenstede ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Dornum in Ostfriesland – nur wenige Minuten von der Nordseeküste entfernt. Die Region zählt zu den beliebtesten Lagen für alle, die Ruhe, Weite und Natur schätzen. Nur ca. 5–6 km bis zur Nordsee und den Stränden (z. B. Dornumersiel) Ländlich geprägt mit viel Freiraum und typisch ostfriesischer Landschaft - Teil des Küstengebiets am UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer.**

### **Umgebung & Infrastruktur**

- + Zentrum von Dornum in wenigen Minuten erreichbar
- + Angenehme Nähe zur guten Infrastruktur der naheliegenden Orte: Dornum, Westerholt und Esens
- + Einkaufsmöglichkeiten (Dornum + Westerholt): -> Lidl, Aldi, Edeka, Rossmann
- + Schulen: Grundschule in Dornum und Realschule in Dornum im Schloss
- + Ärzte und Gastronomie im nahen Umfeld
- + Küstenorte mit Häfen, Stränden und touristischer Infrastruktur schnell erreichbar

### **Freizeit & Lebensqualität**

- + Direkt in einer ruhigen, natürlichen Umgebung gelegen
- + Perfekt für Spaziergänge, Radfahren und Erholung
- + Nähe zu Deichen, Wattlandschaft und Nordseeinseln
- + Vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wassersport und Ausflüge in die Region

**Objektnummer: 26361023 - 26553 Dornum**

## Weitere Informationen

**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: 26361023 - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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