

Dornum

# Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Feldrandlage von Westerbur

Objektnummer: 26361011-1



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 523 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26361011-1 - 26553 Dornum**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26361011-1 - 26553 Dornum

## Auf einen Blick

Objektnummer	26361011-1	Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1980		

**Objektnummer: 26361011-1 - 26553 Dornum**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>162.45 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>06.04.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1980</b>

Objektnummer: 26361011-1 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361011-1 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361011-1 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361011-1 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361011-1 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361011-1 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361011-1 - 26553 Dornum

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26361011-1 - 26553 Dornum**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980 befindet sich in ruhiger Feldrandlage und bietet einen freien Blick ins Grüne sowie angenehmen Abstand zur Nachbarbebauung. Die Klinkerfassade verleiht dem Haus einen besonderen Charakter.**

**Die Wohnfläche beträgt ca. 110 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Ebenen. Das Erdgeschoss bietet etwa 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche, während sich im Obergeschoss eine ca. 45 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung befindet. Diese ermöglicht eine flexible Nutzung – beispielsweise für Familienangehörige, Gäste, als Büro oder zur teilweisen Vermietung.**

**Ein besonderes Highlight ist der teilweise bis zum Dachfirst ausgebaute Wohnbereich, der ein offenes und großzügiges Raumgefühl schafft.**

**Das ca. 500 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Platz für Freizeit und Erholung im Freien. Die Terrasse mit schönem Feldrandblick lädt zum Verweilen ein und ist mit einer Markise aus dem Jahr 2020 ausgestattet. Zusätzlich bietet der Balkon einen weiteren schönen Blick in die umliegende Natur.**

**Die Immobilie wird über eine zentrale Gasheizung aus dem Jahr 1995 beheizt. Ergänzend sorgt eine Fußbodenheizung sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss für zusätzlichen Wohnkomfort. Die Holzfenster mit Dreifachverglasung stammen ebenfalls aus dem Jahr 1980. Die Elektrik entspricht dem Baujahr des Hauses (1980).**

**Die vorhandene Einbauküche stammt aus dem Jahr 1996 und ist funktional ausgestattet. Der Windfang sowie der Eingangsbereich wurden ebenfalls im Baujahr 1999 errichtet.**

**Für Fahrzeuge stehen eine Garage, ein Carport sowie weitere Stellplätze direkt auf dem Grundstück zur Verfügung.**

**Die Kombination aus ruhiger Feldrandlage, großzügigem Grundstück, flexibler Nutzungsmöglichkeit durch die Einliegerwohnung sowie guten Parkmöglichkeiten macht diese Immobilie besonders attraktiv.**

**Der Energieausweis für die betreffende Immobilie befindet sich derzeit noch in der Erstellung und wird voraussichtlich in Kürze vollständig ausgearbeitet sowie zur Verfügung gestellt.**

**Objektnummer: 26361011-1 - 26553 Dornum**

## **Ausstattung und Details**

**Baujahr 1980**

**Wohnfläche ca. 110 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksgröße ca. 500 m<sup>2</sup>**

**Erdgeschoss ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Einliegerwohnung im Obergeschoss ca. 45 m<sup>2</sup>**

**Ruhige Feldrandlage mit freiem Blick ins Grüne**

**Teilweise bis zum Dachfirst ausgebauter Wohnbereich**

**Terrasse mit Feldrandblick**

**Markise (Baujahr 2020)**

**Balkon mit Blick in die Natur**

**Zentrale Gasheizung (Baujahr 1995)**

**Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss**

**Kunststofffenster mit Dreifachverglasung aus 2008 im Wohnzimmer**

**Einbauküche (Baujahr 1996)**

**Windfang ist aus dem Jahr 1999 und Eingangsbereich aus dem Baujahr 1980**

**Elektrik aus dem Baujahr des Hauses**

**Garage**

**Carpport**

**Mehrere Stellplätze auf dem Grundstück**

**Objektnummer: 26361011-1 - 26553 Dornum**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Westerbur der Gemeinde Dornum in Niedersachsen. Die Umgebung ist ländlich geprägt und bietet eine ruhige Wohnlage mit viel Natur.**

**Die Grundversorgung ist im nahegelegenen Dornum sichergestellt. Dort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote. Auch Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung vorhanden und gut erreichbar.**

**Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. Busverbindungen verbinden Westerbur mit Dornum sowie mit umliegenden Orten und größeren Städten der Region. Dadurch sind wichtige Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Ziele auch ohne eigenes Fahrzeug erreichbar.**

**Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs.**

**Objektnummer: 26361011-1 - 26553 Dornum**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26361011-1 - 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)**