

Dunum – Esens

# Un lugar para llegar y crear: una casa con corazón y perspectiva

Número de propiedad: 25418101

RESERVIERT



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

PRECIO DE COMPRA: 185.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.269 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25418101                                       |
| Superficie habitable | ca. 130 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo de media caña                            |
| Habitaciones         | 6                                              |
| Dormitorios          | 3                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1966                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 185.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Bungalow                                                                  |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                             |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada                        |

Número de propiedad: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 27.10.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 370.50 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1966                   |



Número de propiedad: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

## La propiedad



Número de propiedad: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

## La propiedad





Número de propiedad: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

## La propiedad



Número de propiedad: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

## La propiedad





Número de propiedad: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

## La propiedad





Número de propiedad: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

## La propiedad



Número de propiedad: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

## La propiedad





Número de propiedad: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

## Una primera impresión

Una casa llena de posibilidades: amplia parcela, arquitectura clásica y espacio para tus ideas. Construida en 1966, esta casa unifamiliar combina el encanto nostálgico de décadas pasadas con el potencial de una vivienda moderna e individual. Con aproximadamente 120 m² de superficie habitable y una impresionante parcela de 1269 m², la propiedad ofrece amplio espacio para relajarse, ideal para familias, mentes creativas o cualquiera que aprecie el carácter de una casa tradicional. Aquí no encontrarás una obra nueva convencional, sino una casa con alma, historia y la oportunidad de hacer realidad tus sueños de vida. Al entrar en la casa, te recibe un amplio y luminoso recibidor que transmite una sensación de amplitud y amplitud. Desde aquí, puedes acceder a todas las estancias de la planta baja: la distribución clásica y bien diseñada garantiza una experiencia de vida agradable y una transición fluida entre zonas. El espacioso salón cuenta con grandes ventanales que dejan entrar abundante luz y crean un ambiente acogedor. Aquí se puede crear un acogedor espacio habitable, ya sea para disfrutar de agradables veladas en familia o de momentos de tranquilidad con vistas al jardín. Justo al lado se encuentra el comedor con estufa de leña, ideal para comidas informales o largas veladas con amigos: una clara invitación a reunirse. La cocina, de diseño funcional, ofrece amplio espacio para una moderna cocina equipada y un acogedor rincón de desayuno. Con una reforma bien pensada, puede convertirse en un punto de encuentro, combinando con encanto cocina, comedor y sala de estar. Otra habitación en la planta baja ofrece un uso versátil: como dormitorio, habitación de invitados o un tranquilo despacho con vistas a la vegetación. El espacio habitable se complementa con un baño y un aseo independiente, ambos a la espera de una elegante modernización. Un práctico lavadero, donde se encuentra la calefacción, ofrece espacio adicional para las tareas domésticas, el almacenamiento o proyectos creativos, ideal para quienes disfrutan del bricolaje. La planta superior impresiona con dos dormitorios más, un baño adicional y una zona de estar y cocina de planta abierta que ofrece una gran variedad de posibilidades. Ya sea como vivienda independiente, un refugio para niños en edad de crecimiento, un estudio o un espacio de trabajo, aquí, el espacio vital se puede diseñar individualmente y según sus necesidades. El verdadero corazón de la propiedad es su amplia parcela. Con 1269 m², ofrece posibilidades casi ilimitadas: un jardín cuidadosamente diseñado con árboles frutales, una zona de juegos infantiles, una amplia terraza o incluso un huerto privado; aquí cada idea encuentra su lugar. Gracias al tamaño de la parcela, también se pueden realizar ampliaciones o reformas a largo plazo, lo que abre emocionantes perspectivas de futuro. El espacioso garaje y las zonas de aparcamiento adyacentes ofrecen amplio espacio para todos sus muebles y utensilios de jardín. La cochera abierta también espera a que la despierten. Esta casa unifamiliar no

es para entrar a vivir rápidamente; es una invitación a personas con visión, pasión y el deseo de crear algo propio. La sólida construcción, la encantadora distribución y la parcela excepcionalmente grande forman la base ideal para una nueva etapa: un hogar lleno de vida, estilo y calidez. Un lugar con historia, listo para nuevas historias. El certificado de eficiencia energética se está preparando y se entregará durante la visita.



Número de propiedad: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

## Detalles de los servicios

- Großzügiger Garten
- Garage mit Grube
- Werkstatt
- Durchdachte Raumaufteilung
- Waschküche
- Elektrik für Außenanlage separat
- Außenjalousien
- Kamin aus ca. 2008
- Fenster aus ca. 2015/2016
- Therme aus ca. 2009

Número de propiedad: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

## Todo sobre la ubicación

Diese Immobilie befindet sich in einer kleinen Siedlung in ländlicher Lage von Dunum - umgeben von wunderschöner Natur.

Dunum ist ein altes gewachsenes Bauerndorf mit ländlichem Flair und liegt abseits der Hauptverkehrsstraßen.

Esens erreichen Sie in ca. 5 km, wo Ihnen u. a. neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants auch Ärzte, Kindergärten, sowie Schulen zur Verfügung stehen. In Dunum selbst befindet sich eine Grundschule.

Größere Städte wie Aurich, Wittmund oder Jever liegen ca. 15-25 Fahrminuten entfernt, Bensersiel erreichen Sie in ca. 15 Min. mit dem Auto.

Der Nationalpark Wattenmeer (UNESCO Weltnaturerbe) liegt in unmittelbarer Nähe – Er bietet tausenden von Tieren und Pflanzen eine weltweit einzigartige Lebenswelt. Endlos lange Deiche und ein dichtes Radwegenetz laden zum Radeln und Wandern inmitten ausdrucksstarker Naturschönheiten im ganz besonderen Nordseeklima ein. Ist es das Meer, das die meisten Binnenländer an die Nordsee und nach Ostfriesland lockt, so haben Sie bei Ihrer Abreise doch bei weitem noch mehr vorgefunden: Deichspaziergänge und Wattwanderungen, Bootstouren, Sandstrände und Schlickboden im Watt sind schönste Spielplätze für Jung und Alt. Segelschiffe und Krabbenkutter locken ebenso wie spannende Museen mit Kunst von Weltrang.

Número de propiedad: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 370.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

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 Handelsregistrauszugs, 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.



Número de propiedad: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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