

Dornum

Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Feldrandlage von Westerbur

Número de propiedad: 26361011



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 222.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110 m² • HABITACIONES: 5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 523 m²**

Número de propiedad: 26361011 - 26553 Dornum

- 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: 26361011 - 26553 Dornum

De un vistazo

Número de propiedad	26361011	Precio de compra	222.000 EUR
Superficie habitable	ca. 110 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Estado de la propiedad	para reformar
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Características	Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1980		

Número de propiedad: 26361011 - 26553 Dornum

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	162.45 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	06.04.2036	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 26361011 - 26553 Dornum

La propiedad



Número de propiedad: 26361011 - 26553 Dornum

La propiedad



Número de propiedad: 26361011 - 26553 Dornum

La propiedad



Número de propiedad: 26361011 - 26553 Dornum

La propiedad



Número de propiedad: 26361011 - 26553 Dornum

La propiedad



Número de propiedad: 26361011 - 26553 Dornum

La propiedad



Número de propiedad: 26361011 - 26553 Dornum

La propiedad



www.von-poll.com



Número de propiedad: 26361011 - 26553 Dornum

Una primera impresión

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 m² und verteilt sich auf zwei Ebenen. Das Erdgeschoss bietet etwa 65 m² Wohnfläche, während sich im Obergeschoss eine ca. 45 m² 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 m² 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.

Número de propiedad: 26361011 - 26553 Dornum

Detalles de los servicios

Baujahr 1980

Wohnfläche ca. 110 m²

Grundstücksgröße ca. 500 m²

Erdgeschoss ca. 65 m² Wohnfläche

Einliegerwohnung im Obergeschoss ca. 45 m²

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

Carport

Mehrere Stellplätze auf dem Grundstück

Número de propiedad: 26361011 - 26553 Dornum

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26361011 - 26553 Dornum

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26361011 - 26553 Dornum

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com