

**Dornum**

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

*Número de propiedad: 26361023*



**PRECIO DE COMPRA: 450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 340 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.652 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26361023 - 26553 Dornum**

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

Número de propiedad: 26361023 - 26553 Dornum

## De un vistazo

Número de propiedad	26361023
Superficie habitable	ca. 340 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Dormitorios	6
Baños	5
Año de construcción	1895
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	450.000 EUR
Casa	Casa rural
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 230 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26361023 - 26553 Dornum

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	169.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	06.02.2028	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1892

Número de propiedad: 26361023 - 26553 Dornum

## La propiedad



Número de propiedad: 26361023 - 26553 Dornum

## La propiedad



Número de propiedad: 26361023 - 26553 Dornum

## La propiedad



Número de propiedad: 26361023 - 26553 Dornum

## La propiedad



Número de propiedad: 26361023 - 26553 Dornum

## La propiedad



Número de propiedad: 26361023 - 26553 Dornum

## La propiedad



Número de propiedad: 26361023 - 26553 Dornum

## La propiedad



**Número de propiedad: 26361023 - 26553 Dornum**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 26361023 - 26553 Dornum**

## **Todo sobre la ubicación**

**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

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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