Dornum – Dornum

Landhaus mit Kaminofen und großem Garten in idylischer Lage!

CODE DU BIEN: 24361017

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 155 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.251 m²

CODE DU BIEN: 24361017 - 26553 Dornum – Dornum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24361017 - 26553 Dornum – Dornum

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24361017
Surface habitable	ca. 155 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1909/1952

Prix d'achat	249.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24361017 - 26553 Dornum – Dornum

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétiquew valable jusqu'au	11.08.2025
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	187.30 kWh/m²a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 24361017 - 26553 Dornum – Dornum

La propriété

CODE DU BIEN: 24361017 - 26553 Dornum – Dornum

La propriété

CODE DU BIEN: 24361017 - 26553 Dornum – Dornum

La propriété

CODE DU BIEN: 24361017 - 26553 Dornum – Dornum

La propriété

CODE DU BIEN: 24361017 - 26553 Dornum – Dornum

La propriété

CODE DU BIEN: 24361017 - 26553 Dornum – Dornum

La propriété

CODE DU BIEN: 24361017 - 26553 Dornum – Dornum

Une première impression

Dieses idyllisch gelegene Landhaus mit einer Wohnfläche von ca. 155 m² wurde im Jahr 1909 erbaut und ermöglicht Ihnen das ruhige Wohnen im Grünen. Die naturnahe Immobilie kann besonders mit seinem großen Garten auf einem Grundstück mit ca. 1.251 m² überzeugen. Beim Betreten der Immobilie durch den Haupteingang gelangen Sie in den hellen und geräumigen Eingangsbereich, welcher Ihre Gäste direkt willkommen heißt. Über diesen Flur gelangen Sie zum großen Wohnzimmer. Dort befindet sich der gemütlicher Kaminofen, der im Winter für Wärme und eine angenehme Atmosphäre sorgt. Hier können Sie entspannte Abende mit Ihrer Familie vor dem Kamin verbringen. Außerdem gibt es einen Zugang zur gemütlichen Terrasse in Südausrichtung. Das große Schlafzimmer ist ebenfalls über den Flur erreichbar. Es ist nach Nord-Ost ausgerichtet und wird durch zwei Fenster mit viel Tageslicht gefüllt. Zurück im Flur führt Sie die hier befindliche Treppe in das Obergeschoss. Hier befinden sich zwei große und ein kleines Schlafzimmer sowie ein Abstellraum, welcher vor einigen Jahren als Küche verwendet wurde. Auch ein praktisches Duschbad befindet sich auf dieser Etage. Wieder angekommen im Eingangsbereich, befindet sich rechts der frühere Scheunenbereich, der teilweise zu Wohnräumen umgebaut wurde. Zuerst öffnet sich das gemütliche Esszimmer mit angrenzender Küche. Die Küche besteht aus einer modernen Einbauküche aus dem Jahr 2014 und bietet mit ihrer großzügigen Küchenzeile ausreichend Platz zum gemeinsamen Kochen. Durch den breiten Türbogen ist die Küche mit dem Esszimmer verbunden und öffnet so den Raum für gemütliche Abende mit der Familie, die in einer großen Sitzecke Platz finden können. Vom Esszimmer aus ist ein weiterer Flur zu erreichen, der die weiteren Wohnräume erschließt. Der Flur verfügt außerdem über Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Trockner. Auf der linken Seite befinden sich das Gäste-WC sowie das Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Zu Ihrer Rechten befinden sich das Büro und der hintere Eingangsbereich. Dieser Bereich bietet Zutritt zur Speisekammer, zur großen Garage und zum nicht ausgebauten Scheunenteil. Die Scheune bietet viel Stauraum für Gartengeräte oder die Möglichkeit, Raum für Ihre Hobbies zu schaffen. Über den Heuboden in der Scheune ist außerdem die moderne Heizungsanlage aus dem Jahr 2023 zu erreichen. Gegenüber der Scheune befindet sich die Garage, welche neben dem Doppelcarport zusätzlich zwei PKWs unterstellen kann. Für handwerklich Interessierte befindet sich in der Garage auch eine Werkbank. Abgerundet wird die Immobilie durch den großen und pflegeleicht angelegten Garten. Zwei Gartenhäuser bieten Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel Stauraum für Gartengeräte oder eine Werkstatt und zum anderen kann auch eine Sitzmöglichkeit für gesellschaftliche Abende mit Freunden untergebracht werden. Diese Immobilie eignet sich besonders für Familien, die ihren Traum vom Eigenheim im Grünen

verwirklichen wollen. Mit leichten Renovierungs- und Sanierungsarbeiten lässt sich dieses Landhaus ganz nach Ihren Wünschen gestalten und kann Ihnen den Raum für Ihre Hobbies bieten. Aber auch Ihre Kinder können den großen Garten entdecken und naturnah in diesem idyllischen Landhaus aufwachsen.

CODE DU BIEN: 24361017 - 26553 Dornum – Dornum

Détails des commodités

Durchdachte Raumaufteilung - lichtdurchflutet - idyllische Lage - Einbauküche - Vollbad - Duschbad - Gäste-WC - Einbauküche aus 2014 - großer, pflegeleicht angelegter Garten - ebenerdiges Wohnen - Terrasse - PKW Stellplätze - Doppelcarport - Garage mit Werkbank - zwei Gartenhäuser - Kleinkläranlage - Kunststoff-ISO-Fenster - Zweifachverglasung - Gaszentralheizung aus 2023 - Fliesen - Laminat - Kork - PVC - Scheune - Balkonkraftwerk - Solarthermie - Kaminofen

CODE DU BIEN: 24361017 - 26553 Dornum – Dornum

Tout sur l'emplacement

Westdorf ist ein kleines Dorf der Gemeinde Dornum nahe der Nordsee. Die Nachbargemeinde Hage mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Sportvereine ist in ca. 5 Autominuten schnell erreicht. Nach Norddeich, mit seinen vielseitigen Kur- und Erholungsangeboten sowie Fähranlegern nach Juist und Norderney, sind es ca. 15 Kilometer. Außerdem lassen sich in der Umgebung zahlreiche Badeseen und Freizeitaktivitäten auffinden, wodurch eine angenehme Freizeitgestaltung gewährleistet ist. Den Strand von Neßmersiel erreichen Sie bei einer schönen Tour mit dem Fahrrad oder dem Auto in kürzester Zeit. Von Neßmersiel können Sie zur Insel Baltrum fahren oder auch eine Wattwanderung dort hin machen. Dornumersiel befindet sich in ca. 15 km Entfernung. Der Sielort vermittelt maritimen Flair und lebendige Fischertradition, so zeigt sich das schöne Nordseebad mit seinem Kutter- und Yachthafen mitten am UNESCO Weltnaturerbe Wattenmeer. Dornum mit seinem wunderschönen Wasserschloss ist ebenfalls nur rund 10 Autominuten von Westdorf entfernt. Hier finden Sie alle Einkaufmöglichkeiten für den tgl. Bedarf, Apotheken, Ärzte, sowie Schulen und Sportvereine. Auch Naturliebhaber kommen in diesem Gebiet auf Ihre Kosten, durch die gesunde Nordseeluft, sowie abwechslungsreiche Landschaften und Feldwege mit Pflanzen aller Art, finden hier zahlreiche Tierarten ihren Lebensraum. Lassen Sie sich verzaubern vom Charme Ostfrieslands und erleben Sie diese einmalige Immobilie in idealer Lage.

CODE DU BIEN: 24361017 - 26553 Dornum – Dornum

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.8.2025. Endenergiebedarf beträgt 187.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Imm zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

CODE DU BIEN: 24361017 - 26553 Dornum – Dornum

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com