

Dunum – Esens

## Un lieu où arriver et créer – une maison avec du cœur et une perspective

**CODE DU BIEN: 25418101**

RESERVIERT



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

**PRIX D'ACHAT: 185.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.269 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

- 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: 25418101 - 26427 Dunum – Esens**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25418101	Prix d'achat	185.000 EUR
Surface habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	Toit en pavillon	État de la propriété	A rénover
Pièces	6	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	3	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Salles de bains	2		
Année de construction	1966		
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	370.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.10.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1966

CODE DU BIEN: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25418101 - 26427 Dunum – Esens**

## Une première impression

Une maison pleine de possibilités : un grand terrain, une architecture classique et un espace à concrétiser. Construite en 1966, cette maison individuelle allie le charme nostalgique des décennies passées au potentiel d'une demeure moderne et personnalisée. Avec environ 120 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain impressionnant de 1 269 m<sup>2</sup>, la propriété offre un espace généreux, idéal pour les familles, les esprits créatifs ou toute personne appréciant le caractère d'une maison traditionnelle. Ici, pas de construction neuve impersonnelle, mais une maison avec une âme, une histoire, et la possibilité de réaliser vos rêves d'habitation. Dès l'entrée, un hall lumineux et spacieux vous accueille, créant une impression d'ouverture et d'espace. De là, vous accédez à toutes les pièces du rez-de-chaussée. Le plan classique et bien conçu assure un confort de vie optimal et une circulation fluide entre les espaces. Le salon spacieux bénéficie de grandes fenêtres qui laissent entrer une abondante lumière naturelle et confèrent à la pièce une atmosphère chaleureuse. Ici, un espace de vie accueillant peut être créé, idéal pour des soirées chaleureuses en famille ou des moments de calme avec vue sur le jardin. Juste à côté se trouve la salle à manger avec son poêle à bois, parfaite pour des repas conviviaux ou de longues soirées entre amis – une véritable invitation à la convivialité. La cuisine fonctionnelle offre un espace généreux pour une cuisine équipée moderne et un coin repas chaleureux. Avec une rénovation bien pensée, elle peut devenir un lieu de vie convivial, alliant harmonieusement cuisine, repas et salon. Une autre pièce au rez-de-chaussée offre une grande flexibilité d'aménagement : chambre, chambre d'amis ou bureau au calme avec vue sur la verdure. L'espace de vie est complété par une salle de bain et des toilettes séparées, qui attendent d'être modernisées avec style. Une buanderie pratique, abritant le système de chauffage, offre un espace supplémentaire pour les tâches ménagères, le rangement ou les projets créatifs – idéal pour les amateurs de bricolage. L'étage supérieur impressionne avec deux autres chambres, une salle de bain supplémentaire et un espace de vie ouvert comprenant cuisine et salon, offrant de nombreuses possibilités. Que ce soit pour un logement indépendant, un espace pour des enfants en pleine croissance, un studio ou un atelier, ici, l'espace de vie se conçoit sur mesure, selon vos besoins. Le véritable atout de cette propriété réside dans son généreux terrain de 1 269 m<sup>2</sup>, offrant des possibilités quasi illimitées : un jardin paysager soigné avec des arbres fruitiers, une aire de jeux pour enfants, une terrasse spacieuse ou encore un potager privatif – chaque idée trouve sa place. Grâce à la superficie du terrain, des extensions ou des aménagements sont envisageables à long terme, ouvrant ainsi de belles perspectives d'avenir. Le garage spacieux et les parkings attenants offrent un espace généreux pour tout votre mobilier et équipement de jardin. L'abri voiture ouvert n'attend que d'être réutilisé. Cette maison

individuelle n'est pas faite pour une installation rapide : c'est une invitation pour les personnes visionnaires, passionnées et désireuses de créer un lieu unique. Sa construction solide, son agencement charmant et son terrain exceptionnellement vaste constituent le socle idéal pour un nouveau chapitre de votre vie : une maison pleine de vie, de style et de chaleur. Un lieu chargé d'histoire, prêt à écrire de nouvelles histoires. Le certificat de performance énergétique est en cours d'élaboration et sera présenté lors de la visite.

CODE DU BIEN: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25418101 - 26427 Dunum – Esens**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25418101 - 26427 Dunum – Esens**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25418101 - 26427 Dunum – Esens**

## Contact

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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