

Dornum

# Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Feldrandlage von Westerbur

CODE DU BIEN: 26361011



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

**PRIX D'ACHAT: 222.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 523 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26361011 - 26553 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: 26361011 - 26553 Dornum**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26361011	Prix d'achat	222.000 EUR
Surface habitable	ca. 110 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1980		

**CODE DU BIEN: 26361011 - 26553 Dornum**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	162.45 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.04.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 26361011 - 26553 Dornum

## La propriété



CODE DU BIEN: 26361011 - 26553 Dornum

## La propriété



CODE DU BIEN: 26361011 - 26553 Dornum

## La propriété



CODE DU BIEN: 26361011 - 26553 Dornum

## La propriété



CODE DU BIEN: 26361011 - 26553 Dornum

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26361011 - 26553 Dornum**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26361011 - 26553 Dornum

## La propriété



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



**CODE DU BIEN: 26361011 - 26553 Dornum**

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Ebenen. Das Erdgeschoss bietet etwa 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche, während sich im Obergeschoss eine ca. 45 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 26361011 - 26553 Dornum**

## Détails des commodités

Baujahr 1980

Wohnfläche ca. 110 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße ca. 500 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Einliegerwohnung im Obergeschoss ca. 45 m<sup>2</sup>

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

**CODE DU BIEN: 26361011 - 26553 Dornum**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26361011 - 26553 Dornum**

## Plus d'informations

**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 vorbehaltenlich 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: 26361011 - 26553 Dornum**

## 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)