

Dunum – Esens

## Ein Ort zum Ankommen und Gestalten – Haus mit Herz und Perspektive

????????? ??????????: 25418101

RESERVIERT



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

???? ??????: 185.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 1.269 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

?? ??? ??????

|                    |                    |            |                       |
|--------------------|--------------------|------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25418101           | ???? ????? | 185.000 EUR           |
| ????????           | ca. 130 m²         | ????????   | Käuferprovision       |
| ????? ?????        | ??????????????     |            | beträgt 3,57 % (inkl. |
|                    | ?????              |            | MwSt.) des            |
| ????????           | 6                  |            | beurkundeten          |
|                    |                    |            | Kaufpreises           |
| ?????????? ??      | 3                  | ??????     | ??????                |
| ????????           |                    | ?????????? |                       |
| ????????           | 2                  | ??????     | ???????, ?????,       |
| ???? ???????????   | 1966               |            | ??????????????        |
| ????? ???????????  | 2 x ???????????    |            | ???????               |
|                    | ????? ???????????, |            |                       |
|                    | 1 x ??????         |            |                       |

??????? ?????????: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

?????????????? ???????????

|                                              |                       |                                                                       |                |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                     | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                      | BEDARF         |
| ???? ???????????                             | ????                  | ?????? ??????                                                         | 370.50 kWh/m²a |
| ???????????<br>???????????????<br>??????? ?? | 27.10.2035            | ??????????<br>?????????????                                           | H              |
| ???? ???????????                             | ????                  | ?????????                                                             |                |
|                                              |                       | ???? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>???????????<br>????????????? | 1966           |

???????? ?????????: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

?? ?????????



???????? ?????: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

?? ????????



???????? ?????: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

?? ????????



??????? ???????? : 25418101 - 26427 Dunum – Esens

?? ????????



??????? ???????? : 25418101 - 26427 Dunum – Esens

?? ????????



???????? ?????: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

?? ???????



??????? ???????: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

?? ????????



??????? ???????: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

## ??? ?????? ??????????

Ein Haus voller Möglichkeiten – Großes Grundstück, klassische Architektur und Raum für Ihre Ideen

Dieses im Jahr 1966 erbaute Einfamilienhaus vereint den nostalgischen Charme vergangener Jahrzehnte mit dem Potenzial für ein modernes, individuelles Zuhause. Mit rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem beeindruckenden Grundstück von 1.269 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie großzügigen Raum zur Entfaltung – ideal für Familien, kreative Köpfe oder alle, die den Charakter eines gewachsenen Hauses zu schätzen wissen.

Hier erwartet Sie kein austauschbares Neubauobjekt, sondern ein Haus mit Seele, Geschichte und der Chance, Ihre persönlichen Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine helle und großzügige Diele, die ein Gefühl von Offenheit und Weite vermittelt. Von hier aus gelangen Sie in alle Räume des Erdgeschosses – der klassische, durchdachte Grundriss sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und fließende Übergänge zwischen den Bereichen.

Das geräumige Wohnzimmer punktet mit breiten Fensterflächen, die viel Licht hereinlassen und dem Raum eine behagliche Atmosphäre verleihen. Hier lässt sich ein einladender Lebensmittelpunkt gestalten – sei es für gemütliche Abende im Kreis der Familie oder ruhige Stunden mit Blick in den Garten. Direkt angrenzend befindet sich das Esszimmer mit Kaminofen, das sich ideal für gesellige Mahlzeiten oder lange Abende mit Freunden anbietet – eine klare Einladung zum Zusammensein.

Die funktional geschnittene Küche bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche und eine gemütliche Frühstücksecke. Mit einer durchdachten Renovierung kann hier ein kommunikativer Mittelpunkt entstehen, der Kochen, Essen und Wohnen auf charmante Weise verbindet.

Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss lässt sich flexibel nutzen – sei es als Schlafzimmer, Gästezimmer oder als ruhiges Homeoffice mit Blick ins Grüne. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer sowie ein separates WC, die beide auf eine stilvolle Modernisierung warten. Ein praktischer Allzweckraum, welcher die Heizung beherbergt, bietet zusätzlichen Platz für Hauswirtschaft, Vorräte oder kreative Projekte – ideal für alle, die gerne selbst Hand anlegen.

Das Obergeschoss überzeugt mit zwei weiteren Schlafzimmern, einem zusätzlichen Badezimmer und einem offenen Wohn- und Küchenbereich, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ob als separate Wohneinheit, Rückzugsort für heranwachsende Kinder, Atelier oder Arbeitsbereich – hier lässt sich Wohnraum individuell und bedarfsgerecht gestalten.

Das wahre Herzstück des Anwesens ist das großzügige Grundstück. Mit 1.269 m<sup>2</sup> Fläche eröffnet es nahezu unbegrenzte Möglichkeiten: ein liebevoll angelegter Garten mit Obstbäumen, ein Spielbereich für Kinder, eine großzügige Terrasse oder gar ein eigener Gemüsegarten – hier findet jede Idee ihren Platz. Auch An- oder Umbauten lassen sich dank der Grundstücksgröße langfristig realisieren und eröffnen spannende Perspektiven für die Zukunft. Die großzügige Garage sowie die angrenzenden Stellflächen bieten viel Fläche für sämtliche Gartenmöbel oder Gartengeräte. Auch der offene Unterstand wartet darauf, aus seinem Dornröschenschlaf zu erwachen.

Dieses Einfamilienhaus ist kein Haus für den schnellen Einzug – sondern eine Einladung an Menschen mit Vision, Leidenschaft und dem Wunsch, etwas Eigenes zu schaffen. Die solide Bausubstanz, die charmante Raumaufteilung und das außergewöhnlich große Grundstück bilden die ideale Basis für ein neues Kapitel – ein Zuhause voller Leben, Stil und Wärme.

Ein Ort mit Geschichte – bereit für neue Geschichten.

Der Energieausweis ist in Vorbereitung und wird zur Besichtigung vorgelegt.

??????? ?????????: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ???????: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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