

Dunum – Esens

Egy hely, ahová megérkezhetsz és alkothatsz – egy ház szívvvel és perspektívával

VP azonosító: 25418101

RESERVIERT



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 185.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.269 m²

VP azonosító: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

Áttekintés

VP azonosító	25418101
Hasznos lakótér	ca. 130 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	6
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1966
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	185.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	27.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	370.50 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1966

VP azonosító: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

Az ingatlan



VP azonosító: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

Az ingatlan



VP azonosító: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

Az ingatlan



VP azonosító: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

Az ingatlan



VP azonosító: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

Az ingatlan



VP azonosító: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

Az ingatlan



VP azonosító: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

Az ingatlan



VP azonosító: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

Az első benyomás

Egy lehetőségekkel teli ház – nagy telek, klasszikus építészet és tér az ötleteidnek. Az 1966-ban épült családi ház ötvözi a letunt évtizedek nosztalgikus varázsát a modern, egyedi otthon lehetőségeivel. Körülbelül 120 m² lakótérrel és lenyugözo 1269 m²-es telekkel az ingatlan boséges teret kínál a kiköltözéshez – ideális családok, kreatív elmék vagy bárki számára, aki értékeli a hagyományos otthonok jellegét. Itt nem egy tipikus új építésű házat talál, hanem egy lélekkel, történelemmel és a személyes álmok megvalósításának lehetőségével rendelkezo házat. A házba belépve egy világos és tágas eloszoba fogadja, amely a nyitottság és a tágasság érzetét kelti. Innen közelítheto meg a földszint összes helyisége – a klasszikus, jól megtervezett alaprajz kellemes lakhatási élményt és zökkenomentes átmenetet biztosít a helyiségek között. A tágas nappali nagy ablakokkal büszkélkedhet, amelyek rengeteg fényt engednek be, és kényelmes hangulatot kölcsönöznek a helyiségnek. Itt egy hívogató élettér alakítható ki – akár meghitt családi estékre, akár a kertre nézo csendes órákra. Közvetlenül mellette található az étkezo fatüzelésű kályhával, amely ideális a meghitt étkezésekhez vagy a barátokkal eltöltött hosszú estékhez – egyértelmu meghívás az összejövetelekre. A funkcionálisan kialakított konyha boséges helyet kínál egy modern, beépített konyha és egy hangulatos reggelizosarok számára. Egy átgondolt felújítással ez egy kommunikációs központtá válhat, amely bájosan ötvözi a fozést, az étkezést és a nappalit. A földszinten egy másik szoba rugalmasan használható – hálósobaként, vendégsobaként vagy csendes dolgozósobaként, kilátással a zöld környezetre. A lakóteret egy fürdoszoba és egy külön WC egészíti ki, mindketto stílusos modernizációra vár. A futési rendszert befogadó praktikus háztartási helyiség további helyet biztosít a házimunkához, tároláshoz vagy kreatív projektekhez – ideális azok számára, akik szeretik a barkácsolást. Az emelet további két hálósobával, egy plusz fürdosobával és egy nyitott teru nappali-konyhával nyugöz le, amely számos lehetőséget kínál. Akár különálló lakóegységként, növekvö gyermekek pihenohelyeként, stúdióként vagy munkaterületként – itt a lakótér egyedileg és az Ön igényei szerint alakítható ki. Az ingatlan igazi szíve a nagyméretű telek. 1269 m²-es alapterületével szinte korlátlan lehetőségeket kínál: szépen parkosított kert gyümölcsfákkal, játszótér, tágas terasz, vagy akár egy privát zöldségeskert – minden ötlet megtalálja itt a helyét. A telek méretének köszönhetően hosszú távon bővítések vagy átalakítások is megvalósíthatók, izgalmas perspektívákat nyitva a jövőre nézve. A tágas garázs és a szomszédos parkolóhelyek rengeteg helyet kínálnak minden kerti bútornak és felszerelésnek. A nyitott kocsibeálló is arra vár, hogy felébressze álmából. Ez a családi ház nem a gyors beköltözésre való – hanem olyan embereknek szól, akik vízióval, szenvedéllyel és a saját alkotásra vágnak. A masszív szerkezet, a bájos elrendezés és a kivételesen nagy telek ideális alapot képez

egy új fejezethez – egy élettel, stílussal és melegséggel teli otthonhoz. Egy történelemmel rendelkező hely – készen áll az új történetekre. Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban van, és a megtekintés során bemutatják.

VP azonosító: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 370.50 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com