

Dornum

Modernisierter Gulfhof nahe Nordsee – ca. 340 m² Wohnfläche, großer Garten & riesige Scheune

VP azonosító: 26361023



VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 340 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 2.652 m²

VP azonosító: 26361023 - 26553 Dornum

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

VP azonosító: 26361023 - 26553 Dornum

Áttekintés

VP azonosító	26361023
Hasznos lakótér	ca. 340 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	10
Hálósobák	6
Fürdoszobák	5
Építés éve	1895
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	450.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 230 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26361023 - 26553 Dornum

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	169.30 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.02.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1892

VP azonosító: 26361023 - 26553 Dornum

Az ingatlan



VP azonosító: 26361023 - 26553 Dornum

Az ingatlan



VP azonosító: 26361023 - 26553 Dornum

Az ingatlan



VP azonosító: 26361023 - 26553 Dornum

Az ingatlan



VP azonosító: 26361023 - 26553 Dornum

Az ingatlan



VP azonosító: 26361023 - 26553 Dornum

Az ingatlan



VP azonosító: 26361023 - 26553 Dornum

Az ingatlan



VP azonosító: 26361023 - 26553 Dornum

Az also benyomás

Dieser modernisierte Gulfhof aus dem Jahr 1895 verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf ca. 340 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von etwa 2.652 m² stehen insgesamt 10 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 5 Badezimmer, zur Verfügung.

In den letzten Jahren wurde der Gulfhof kontinuierlich modernisiert. Der Hof überzeugt durch sein großzügiges, helles Raumkonzept mit sichtbaren Holzbalken, offener Galerie und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Der Wohnbereich ist offen gestaltet und wird durch einen Pelletofen ergänzt. Die geräumige Wohnküche mit Essbereich bietet moderne Ausstattung und viel Platz für den Alltag.

Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten mit großen Glasflächen und direktem Zugang zum Garten. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein weitläufiges gepflegtes Grundstück und einem überdachten Pavillon mit Bodenplatte.

Die Schlafzimmer im Obergeschoss sind hell und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, z. B. für Familie, Gäste oder Homeoffice.

Der Hof ist ideal für alle, die historischen Charakter mit moderner Wohnqualität verbinden möchten. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, modernisierten Zustand und ist nach Vereinbarung bezugsbereit.

VP azonosító: 26361023 - 26553 Dornum

Minden a helyszínrol

Roggenstede verbindet absolute Ruhe im Grünen mit kurzen Wegen zur Nordsee – ideal für alle, die ländliches Wohnen mit hoher Lebensqualität und Küstennähe kombinieren möchten.

Roggenstede ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Dornum in Ostfriesland – nur wenige Minuten von der Nordseeküste entfernt. Die Region zählt zu den beliebtesten Lagen für alle, die Ruhe, Weite und Natur schätzen. Nur ca. 5–6 km bis zur Nordsee und den Stränden (z. B. Dornumersiel) Ländlich geprägt mit viel Freiraum und typisch ostfriesischer Landschaft - Teil des Küstengebiets am UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer.

Umgebung & Infrastruktur

- + **Zentrum von Dornum in wenigen Minuten erreichbar**
- + **Angenehme Nähe zur guten Infrastruktur der naheliegenden Orte: Dornum, Westerholt und Esens**
- + **Einkaufsmöglichkeiten (Dornum + Westerholt): -> Lidl, Aldi, Edeka, Rossmann**
- + **Schulen: Grundschule in Dornum und Realschule in Dornum im Schloss**
- + **Ärzte und Gastronomie im nahen Umfeld**
- + **Küstenorte mit Häfen, Stränden und touristischer Infrastruktur schnell erreichbar**

Freizeit & Lebensqualität

- + **Direkt in einer ruhigen, natürlichen Umgebung gelegen**
- + **Perfekt für Spaziergänge, Radfahren und Erholung**
- + **Nähe zu Deichen, Wattlandschaft und Nordseeinseln**
- + **Vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wassersport und Ausflüge in die Region**

VP azonosító: 26361023 - 26553 Dornum

További információ / adatok

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 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: 26361023 - 26553 Dornum

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