

Dunum – Esens

Un luogo dove arrivare e creare: una casa con cuore e prospettiva

Codice oggetto: 25418101

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 185.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.269 m²

Codice oggetto: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25418101
Superficie netta	ca. 130 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	185.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	27.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	370.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

La proprietà



Codice oggetto: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

La proprietà



Codice oggetto: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

La proprietà



Codice oggetto: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

La proprietà



Codice oggetto: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

La proprietà



Codice oggetto: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

La proprietà



Codice oggetto: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

La proprietà



Codice oggetto: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

Una prima impressione

Una casa piena di possibilità: ampio terreno, architettura classica e spazio per le vostre idee. Costruita nel 1966, questa casa indipendente combina il fascino nostalgico dei decenni passati con il potenziale di una casa moderna e personalizzata. Con circa 120 m² di superficie abitabile e un imponente terreno di 1.269 m², la proprietà offre ampi spazi abitativi, ideale per famiglie, menti creative o chiunque apprezzi il carattere di una casa tradizionale. Qui non troverete una generica nuova costruzione, ma una casa con anima, storia e l'opportunità di realizzare i vostri sogni abitativi personali. Entrando, sarete accolti da un ingresso luminoso e spazioso che trasmette una sensazione di apertura e spaziosità. Da qui si accede a tutte le stanze del piano terra: la planimetria classica e ben progettata garantisce una piacevole esperienza abitativa e transizioni fluide tra le aree. L'ampio soggiorno vanta ampie finestre che lasciano entrare molta luce e conferiscono all'ambiente un'atmosfera confortevole. Qui si può creare uno spazio abitativo invitante, sia per serate intime con la famiglia che per ore tranquille con vista sul giardino. Direttamente adiacente si trova la sala da pranzo con stufa a legna, ideale per pasti conviviali o lunghe serate con gli amici: un chiaro invito a stare insieme. La cucina, dal design funzionale, offre ampio spazio per una moderna cucina componibile e un accogliente angolo colazione. Con una ristrutturazione ben studiata, può diventare un centro di comunicazione, che combina in modo affascinante cucina, sala da pranzo e soggiorno. Un'altra stanza al piano terra offre un utilizzo flessibile: come camera da letto, camera per gli ospiti o tranquillo ufficio con vista sul verde. La zona giorno è completata da un bagno e un WC separato, entrambi in attesa di un elegante ammodernamento. Un pratico ripostiglio, che ospita l'impianto di riscaldamento, offre ulteriore spazio per le faccende domestiche, lo stoccaggio o i progetti creativi: ideale per chi ama il fai da te. Il piano superiore colpisce per le altre due camere da letto, un bagno aggiuntivo e una zona giorno e cucina open space che offre una varietà di possibilità. Che si tratti di un'unità abitativa separata, di un rifugio per i bambini in crescita, di uno studio o di uno spazio di lavoro, qui lo spazio abitativo può essere progettato individualmente e in base alle proprie esigenze. Il vero cuore della proprietà è l'ampio terreno. Con i suoi 1.269 m², offre possibilità pressoché illimitate: un giardino curato con alberi da frutto, un'area giochi per bambini, un'ampia terrazza o persino un orto privato: ogni idea trova qui il suo posto. Grazie alle dimensioni del terreno, ampliamenti o ristrutturazioni possono essere realizzati anche a lungo termine, aprendo entusiasmanti prospettive per il futuro. L'ampio garage e i parcheggi adiacenti offrono ampio spazio per tutti i mobili e le attrezzature da giardino. Anche il posto auto coperto aperto attende di essere risvegliato dal suo sonno. Questa casa indipendente non è adatta a un trasloco rapido: è un invito a persone con visione, passione e il desiderio di creare qualcosa di proprio. La costruzione solida,

l'affascinante disposizione e il terreno eccezionalmente ampio costituiscono la base ideale per un nuovo capitolo: una casa piena di vita, stile e calore. Un luogo con una storia, pronto per nuove storie. L'attestato di prestazione energetica è in fase di preparazione e verrà presentato durante la visita.

Codice oggetto: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

Tutto sulla posizione

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, Bengersiel 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.

Codice oggetto: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25418101 - 26427 Dunum – Esens

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com