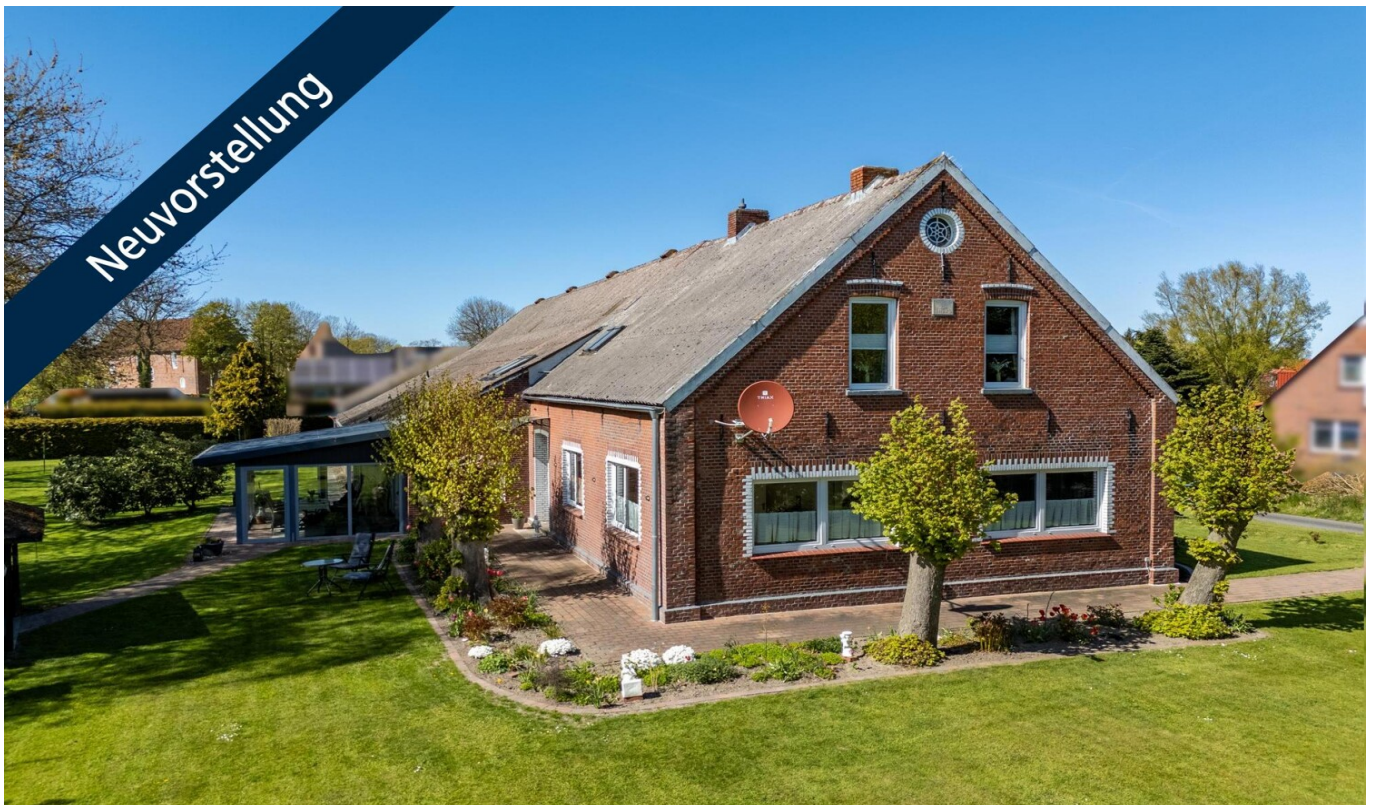


Dornum

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

Codice oggetto: 26361023



PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 340 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.652 m²

Codice oggetto: 26361023 - 26553 Dornum

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

Codice oggetto: 26361023 - 26553 Dornum

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26361023
Superficie netta	ca. 340 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	5
Anno di costruzione	1895
Garage/Posto auto	1 x Carport, 3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Casa	Casa colonica
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 230 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26361023 - 26553 Dornum

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	06.02.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	169.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1892

Codice oggetto: 26361023 - 26553 Dornum

La proprietà



Codice oggetto: 26361023 - 26553 Dornum

La proprietà



Codice oggetto: 26361023 - 26553 Dornum

La proprietà



Codice oggetto: 26361023 - 26553 Dornum

La proprietà



Codice oggetto: 26361023 - 26553 Dornum

La proprietà



Codice oggetto: 26361023 - 26553 Dornum

La proprietà



Codice oggetto: 26361023 - 26553 Dornum

La proprietà



Codice oggetto: 26361023 - 26553 Dornum

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26361023 - 26553 Dornum

Tutto sulla posizione

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**

Codice oggetto: 26361023 - 26553 Dornum

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26361023 - 26553 Dornum

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