

**Dornum**

# Ein Zuhause mit Charakter – Großzügiges Anwesen mit liebevoll angelegtem Garten in Dornum

**Codice oggetto: 26361005**



**PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.419 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26361005 - 26553 Dornum**

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

**Codice oggetto: 26361005 - 26553 Dornum**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26361005	Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Superficie netta	ca. 155 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2005	Superficie lorda	ca. 30 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 2 x Garage		

**Codice oggetto: 26361005 - 26553 Dornum**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	72.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	09.02.2036	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 26361005 - 26553 Dornum

## La proprietà



Codice oggetto: 26361005 - 26553 Dornum

## La proprietà



Codice oggetto: 26361005 - 26553 Dornum

## La proprietà



Codice oggetto: 26361005 - 26553 Dornum

## La proprietà



Codice oggetto: 26361005 - 26553 Dornum

## La proprietà



**Codice oggetto: 26361005 - 26553 Dornum**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26361005 - 26553 Dornum**

## Una prima impressione

Das im Jahr 2005 auf zwei Bauplätzen errichtete Drei-Giebel-Haus präsentiert sich als außergewöhnlich gepflegtes und repräsentatives Domizil mit hohem Anspruch an Qualität, Komfort und Ästhetik. Auf einem ca. 1.419 m<sup>2</sup> großen Grundstück vereinen sich Großzügigkeit, Privatsphäre und gehobenes Wohnen zu einem stimmigen Gesamtbild.

Bereits die imposante Auffahrt, gesäumt von zwei steinernen Löwen und einem kunstvoll gepflasterten Stern als Mittelpunkt, vermittelt einen bleibenden Eindruck und unterstreicht den exklusiven Charakter der Immobilie.

Das parkähnlich angelegte Grundstück wurde mit großem Aufwand neu gestaltet.

Der ursprüngliche Boden wurde vollständig ersetzt und durch hochwertigen Mutterboden ausgetauscht – beste Voraussetzungen für die üppige Bepflanzung mit Rhododendren und ausgewählten Gehölzen. Ein eigener Brunnen sorgt für nachhaltige Bewässerung, während ein dekorativer Sprudelstein eine ruhige Atmosphäre schafft. Pavillon, Gartenhaus und ein separater Fahrradschuppen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bei hohem Sichtschutz und Privatsphäre.

Die südwestlich ausgerichtete Terrasse lädt zu sonnigen Stunden im Freien ein. Die vor rund fünf Jahren errichtete Überdachung ermöglicht eine nahezu wetterunabhängige Nutzung und erweitert den Wohnraum harmonisch nach außen.

Auch das Wohnhaus überzeugt durch hochwertige Ausstattungsmerkmale: doppelt verglaste Kunststofffenster in Holzoptik mit zusätzlichen Sicherheitsriegeln sowie elektrische Jalousien am Erker verbinden Komfort und Sicherheit. Eine Photovoltaikanlage mit ca. 6 kW Leistung und ein ca. 5 kW Speicher sorgen für nachhaltige Energieversorgung und reduzierte Betriebskosten.

Zwei massive Einzelgaragen sowie ein maßgefertigtes Carport mit elektrischem Tor – geeignet auch für ein Wohnmobil – bieten großzügige Stellflächen.

Im Inneren empfängt ein lichtdurchfluteter Eingangsbereich mit angenehmem Raumgefühl. Ein flexibel nutzbares Büro oder Gästezimmer sowie ein Gäste-WC mit

Dusche ergänzen das Erdgeschoss. Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zur Terrasse. Innen- und Außenbereich gehen hier fließend ineinander über.

Die angrenzende Küche im weißen Landhausstil ist vollständig ausgestattet, bietet großzügige Arbeitsflächen sowie Platz für einen Esstisch und verfügt ebenfalls über einen Terrassenzugang. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit viel Stauraum führt in einen angrenzenden Geräteraum mit Innen- und Außenzugang. Über eine elegante Massivholztreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss. Eine großzügige Empore verbindet vier vielseitig nutzbare Schlafzimmer und führt auf einen sonnigen Balkon. Das zeitlos gestaltete Vollbad mit freistehender Badewanne bildet einen stilvollen Rückzugsort.

Dieses Haus ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Zuhause mit Charakter und Substanz. Hochwertige Ausstattung, nachhaltige Technik und eine liebevoll gestaltete Gartenanlage schaffen ein Wohnumfeld für Menschen, die Großzügigkeit und Privatsphäre zu schätzen wissen.

Gerne überzeugen wir Sie bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre dieses Anwesens.

**Codice oggetto: 26361005 - 26553 Dornum**

## Dettagli dei servizi

Eindrucksvolle, beleuchtete Auffahrt mit dekorativen Steinlöwen und kunstvollem Pflasterstern

Weitläufiger, parkähnlich angelegter und stimmungsvoll beleuchteter Garten

Sichtgeschützte Sitzecke für ein Höchstmaß an Privatsphäre

Gartenpavillon

Zwei Terrassen mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten

Sonniger Balkon

Eigener Brunnen zur nachhaltigen Gartenbewässerung

Drei komfortable Schlafzimmer

Ein Schlafzimmer mit Klimaanlage

Zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss (ideal als Büro oder Gästezimmer)

Freundlicher, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit direktem Zugang zum Garten

Großzügige Wohnküche im klassischen Landhausstil

Zeitlos gestaltete Badezimmer

Freistehende Badewanne als stilvolles Highlight

Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus

Photovoltaikanlage mit ca. 6 kW Leistung inklusive 5kW Speicher

Auffahrt und Gartenbereich sind beleuchtet (ca. 17 Lampen im Gartenbereich installiert)

**Codice oggetto: 26361005 - 26553 Dornum**

## Tutto sulla posizione

Schwittersum ist ein idyllischer, ruhiger Ortsteil der Gemeinde Dornum im Landkreis Aurich in Ostfriesland, Niedersachsen. Der Ort liegt nur wenige Kilometer südlich der Nordseeküste und verbindet ländlichen Charme mit einer sehr familienfreundlichen, naturnahen Wohnumgebung. Schwittersum gehört zur Gemeinde Dornum und zeichnet sich durch seine historische Entwicklung als traditionelles Warfendorf aus.

Mit etwa 600 Einwohnerinnen und Einwohnern bietet Schwittersum ein Gefühl von dörflicher Geborgenheit, in dem Nachbarschaft und Gemeinschaft einen hohen Stellenwert haben. Die Landschaft ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Feldern und typischen ostfriesischen Wallhecken – ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Fahrradtouren oder spielerische Aktivitäten im Freien. Direkt vor Ort und in unmittelbarer Nähe finden Familien verschiedene Spielplätze und Freizeiteinrichtungen, wie den Spielplatz in der Bürgermeister-Fischer-Straße, der sich besonders für jüngere Kinder eignet und ausreichend Platz zum Toben, Schaukeln und Entdecken bietet. Obwohl Schwittersum selbst eher klein ist, profitieren die Bewohner von einer ausgezeichneten Anbindung an die nahegelegenen Orte. Nur etwa 0,5 km entfernt liegt der Hauptort Dornum, der über ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Lebensmittelläden (wie Edeka, Aldi, Netto), Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindergärten verfügt. Besonders Familien finden hier alles für den täglichen Bedarf in kurzer Fahr- oder Radentfernung.

Die Nordseeküste mit ihren beliebten Stränden und Küstenorten wie Dornumersiel oder Neßmersiel ist in wenigen Autominuten erreichbar und lädt zu regelmäßigen Ausflügen an die See ein – ideal für Freizeit, Erholung und Familienzeit. Kulturelle und historische Highlights wie die Norderburg (Wasserschloss in Dornum), vielfältige Veranstaltungen im Jahresverlauf und regionale Feste tragen zusätzlich zu einer lebendigen Dorfgemeinschaft am Rande Schwittersums bei.

Schwittersum ist trotz seiner ländlichen Lage gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, was Familien und Pendler gleichermaßen schätzen.

Buslinien: Regelmäßige Busverbindungen bedienen Schwittersum und die umliegenden Orte. Die nächstgelegene Haltestelle im Ort ist fußläufig erreichbar und wird unter anderem von der Linie K1 angefahren. Diese Linie verbindet den Ort mit Dornum sowie weiteren Zielen im Umland.

Verbindungen zu Schulen, Einkauf & Freizeit: Über das Busnetz sind insbesondere der Grundschulstandort Dornum und weitere Einrichtungen im Gemeindegebiet gut erreichbar.

Regionalverkehr:

Diese ÖPNV-Verbindungen erleichtern Familien den Alltag – sei es für Schulwege, Freizeitaktivitäten oder den Weg zur Arbeit.

**Codice oggetto: 26361005 - 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 vorbehaltenlich 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: 26361005 - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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