Dornum

# Einfamilienhaus mit liebevoll gepflegtem Garten & Einliegerwohnung in Nesse

*Objektnummer: 26361064*



KAUFPREIS: 269.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1974 m²

Objektnummer: 26361064 - 26553 Dornum


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26361064 - 26553 Dornum

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26361064 |
| Wohnfläche | ca. 174 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1960 |
| Stellplatz | 4 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 269.900 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26361064 - 26553 Dornum

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer |
| Energieausweis gültig bis | 18.10.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 339.5 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 2016 |

Objektnummer: 26361064 - 26553 Dornum

# Die Immobilie





Objektnummer: 26361064 - 26553 Dornum

# Die Immobilie





Objektnummer: 26361064 - 26553 Dornum

# Die Immobilie





Objektnummer: 26361064 - 26553 Dornum

# Die Immobilie





Objektnummer: 26361064 - 26553 Dornum

# Die Immobilie





Objektnummer: 26361064 - 26553 Dornum

# Die Immobilie





Objektnummer: 26361064 - 26553 Dornum

# Die Immobilie



Objektnummer: 26361064 - 26553 Dornum

# Ein erster Eindruck

Das großzügige Grundstück mit knapp 2.000 m² bietet viel Platz und zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung und Nutzung. Der Garten ist über die Jahre gewachsen und wird insbesondere durch den alten Baumbestand und die weitläufigen Grünflächen geprägt. Verschiedene Terrassenbereiche, teilweise überdacht, bieten je nach Tageszeit unterschiedliche Möglichkeiten, den Außenbereich zu nutzen. Durch die großzügige Grundstücksfläche bleibt dabei ausreichend Raum für weitere Gestaltungsideen.

Das Grundstück ist über eine großzügige Auffahrt erreichbar, die direkt zum Wohnhaus und zur Garage führt. Neben der Garage steht eine große Stell- und Rangierfläche zur Verfügung, sodass auch mehrere Fahrzeuge problemlos auf dem Grundstück abgestellt werden können. Ein separater Schuppen ergänzt das Platzangebot und bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder weitere Utensilien. Die Kombination aus Auffahrt, Garage, Stellfläche und Nebenflächen bietet damit auch im Außenbereich eine praktische und großzügige Nutzungsmöglichkeit.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohnbereich mit großen Fensterflächen und direktem Blick in den Garten. Die hellen Fliesen schaffen eine freundliche und zugleich pflegeleichte Grundlage. Durch die großzügigen Fensterflächen wird der Außenbereich optisch in den Wohnraum einbezogen. Die Küche schließt sich an den Wohnbereich an und ist mit einer Holzdecke sowie massiven Einbauten ausgestattet. Ein separater Essbereich mit Blick in den Garten bietet ausreichend Platz für einen größeren Esstisch und verbindet die Küche mit dem übrigen Wohnbereich.

Insgesamt verfügt das Haus über sechs Zimmer, die sich auf Erd- und Obergeschoss verteilen und entsprechend der individuellen Bedürfnisse genutzt werden können. Neben klassischen Schlaf- und Wohnräumen stehen damit auch Möglichkeiten für ein Homeoffice, Gästezimmer oder weitere private Rückzugsbereiche zur Verfügung. Im Obergeschoss befinden sich unter anderem ein Büro mit großem Fenster sowie ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide. Die vorhandenen Dachfenster sorgen in den Räumen des Obergeschosses für zusätzlichen Tageslichteinfall und unterstreichen den Charakter der Dachgeschossräume.

Für den täglichen Bedarf stehen zwei Badezimmer mit Dusche zur Verfügung. Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit hellen, weißen Fliesen, einem Waschtisch und einer Dusche ausgestattet. Die helle Gestaltung und das vorhandene Dachfenster sorgen für eine gute natürliche Belichtung.

Eine besondere Ergänzung des Raumangebots ist die separate, ebenerdige Wohneinheit. Sichtbalken, helle Wandflächen und geflieste Böden bestimmen die

Gestaltung dieses Bereichs. Durch die ebenerdige Lage lässt sich die Einheit vielseitig nutzen. Je nach persönlicher Situation bietet sie sich beispielsweise als Bereich für Gäste, Familienangehörige oder als separater Wohn- und Arbeitsbereich an. Die räumliche Trennung vom übrigen Wohnbereich ermöglicht dabei eine flexible Nutzung.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Zentralheizung. Insgesamt verbindet die Immobilie eine großzügige Grundstücksfläche mit einer vielseitig nutzbaren Raumaufteilung und umfangreichen Außenflächen. Neben den sechs Zimmern und der separaten Wohneinheit stehen mit der Garage, der großen Auffahrt und den zusätzlichen Stellflächen auch im Außenbereich ausreichend Möglichkeiten zur Verfügung. Der gewachsene Garten mit seinem alten Baumbestand, die verschiedenen Terrassenbereiche und die großzügige Grundstücksfläche ergänzen das Wohnangebot und bieten Raum für unterschiedliche Formen der Nutzung.

Wenn die Beschreibung und die vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns, Ihnen das Haus bei einem persönlichen Besichtigungstermin näher vorzustellen.

Objektnummer: 26361064 - 26553 Dornum

# Ausstattung und Details

- liebevoll gepflegter Garten
- Großzügige Auffahrt mit umfangreicher Stellfläche
- Garage
- Separater Schuppen
- Mehrere Terrassen, teilweise überdacht
- Einbauküche
- 2 Badezimmer mit Dusche
- Separate, ebenerdige Wohneinheit
- Zentralheizung
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten durch flexible Raumaufteilung
- Großzügige Außen- und Stellflächen
- 2x Kamin

Objektnummer: 26361064 - 26553 Dornum

# Alles zum Standort

Dornum liegt im Herzen Ostfrieslands und verbindet historischen Charme mit der Nähe zur Nordsee. Das eindrucksvolle Wasserschloss, die liebevoll erhaltenen Gebäude und die gemütlichen Gassen prägen das Ortsbild und verleihen Dornum eine besondere Atmosphäre. Kleine Geschäfte und gastronomische Angebote ergänzen das Leben im Ort.
Die Umgebung ist geprägt von weiten Wiesen, grünen Feldern und der typisch ostfriesischen Landschaft. Spaziergänge und Fahrradtouren bieten Gelegenheit, die Natur und die wohltuende Ruhe zu genießen. Die nahe gelegenen Küstenorte Dornumersiel und Neßmersiel laden mit ihren Häfen, Stränden und dem Blick auf das Wattenmeer zu abwechslungsreichen Ausflügen ein.
Auch die Städte Norden, Esens und Aurich sind von Dornum aus gut erreichbar und erweitern das Angebot an Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten. So bietet Dornum eine reizvolle Verbindung aus ländlicher Gelassenheit, gewachsenem Ortsleben und maritimem Flair – ein attraktives Umfeld zum Wohnen und Erholen..

Objektnummer: 26361064 - 26553 Dornum

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26361064 - 26553 Dornum

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com