

Dornum

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

CODE DU BIEN: 26361023



PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 340 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.652 m²

CODE DU BIEN: 26361023 - 26553 Dornum

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26361023 - 26553 Dornum

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26361023
Surface habitable	ca. 340 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	6
Salles de bains	5
Année de construction	1895
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 3 x surface libre

Prix d'achat	450.000 EUR
Type de bien	Bâtiment rural d'habitation
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 230 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26361023 - 26553 Dornum

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	06.02.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	169.30 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1895

CODE DU BIEN: 26361023 - 26553 Dornum

La propriété



CODE DU BIEN: 26361023 - 26553 Dornum

La propriété



CODE DU BIEN: 26361023 - 26553 Dornum

La propriété



CODE DU BIEN: 26361023 - 26553 Dornum

La propriété



CODE DU BIEN: 26361023 - 26553 Dornum

La propriété



CODE DU BIEN: 26361023 - 26553 Dornum

La propriété



CODE DU BIEN: 26361023 - 26553 Dornum

La propriété



CODE DU BIEN: 26361023 - 26553 Dornum

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26361023 - 26553 Dornum

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 26361023 - 26553 Dornum

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26361023 - 26553 Dornum

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com