Dunum

Naturnah - Einfamilienhaus mit bezauberndem Garten in ländlicher Lage

CODE DU BIEN: 23361050

PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 144 m^2 • **PIÈCES:** 7 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 3.883 m^2

CODE DU BIEN: 23361050 - 26427 Dunum

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

CODE DU BIEN: 23361050 - 26427 Dunum

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23361050
Surface habitable	ca. 144 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1969
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	279.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23361050 - 26427 Dunum

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétiquew valable jusqu'au	05.09.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	232.30 kWh/m²a
Classement énergétique	G

CODE DU BIEN: 23361050 - 26427 Dunum

La propriété

CODE DU BIEN: 23361050 - 26427 Dunum

La propriété

CODE DU BIEN: 23361050 - 26427 Dunum

La propriété

CODE DU BIEN: 23361050 - 26427 Dunum

La propriété

CODE DU BIEN: 23361050 - 26427 Dunum

La propriété

CODE DU BIEN: 23361050 - 26427 Dunum

La propriété

CODE DU BIEN: 23361050 - 26427 Dunum

La propriété

CODE DU BIEN: 23361050 - 26427 Dunum

Une première impression

Dieses geräumige Einfamilienhaus stammt ca. aus dem Jahr 1969 und bietet Ihnen auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 144 m2 ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie als Erstes in den weiten Flur, welcher Ihnen Zutritt zu den meisten Wohnräumen im Erdgeschoss, dem ausgebauten Dachgeschoss sowie dem Keller verschafft. Die Treppe befindet sich auf der rechten Seite des Raumes, genau wie der versteckte Kellerzugang. Dieser ist durch eine Bodenklappe kaum zu erkennen und nimmt dem Raum dadurch nicht seine Größe. Zu Ihrer Rechten befindet sich der Treppenaufgang sowie ein Büro, in dem viel Stellfläche und Stauraum für Arbeitsmaterialien vorhanden ist. Auf der linken Seite des Flurs befindet sich ein gesonderter Bereich, in dem sich eine Garderobe und der Eingang in das Wannenbad befindet. Angrenzend zu dem Bad befindet sich das großzügige Wohn- und Esszimmer. Dieses kann durch seine Größe vielfältig genutzt und aufgeteilt werden, wobei der Kamin und der Parkettfußboden die Highlights des Raumes darstellen. Die hintere Hälfte des Zimmers überzeugt mit seiner riesigen Fensterfront, die genügend Licht spendet und einen schönen Blick ins Grün des Gartens ermöglicht. Akzentuierte Deckenbalken sorgen hierbei zusätzlich für die Gemütlichkeit des Wohnzimmers. Sowohl über den Flur als auch durch eine Falttür im Wohn- und Esszimmer ist ein zusätzliches, kleineres Wohnzimmer zu erreichen. Dieses bietet Ihnen einen gemütlichen Raum, in dem Sie Ihre Gäste in Empfang nehmen können. Dies kann auch auf der angrenzenden Terrasse mit Südwestausrichtung erfolgen, auf der Sie die warmen Sommerabende gemeinsam genießen können. Über das kleine Wohnzimmer oder den Flur ist die Küche zu erreichen. Die Einbauküche bietet sehr viel Stauraum sowie Platz für eine kleine Essecke, an der Sie Ihre gemeinsamen Mahlzeiten als Familie verbringen können. Eine zusätzliche Anrichte bietet Ihnen zudem weiteren Platz, um Ihre Vorräte unterzubringen. Mit Tageslicht versorgt, wird der Raum durch ein Fenster über der Spüle und eine Tür, durch die Sie in den Wintergarten gelangen. Der Wintergarten verbindet das Nebengebäude mit dem Wohnhaus und schafft zusätzlichen Raum für eine große Sitzgruppe, sodass Sie wetterunabhängig Ihren Garten und die Natur genießen können. In dem Nebengebäude befinden sich, über den Wintergarten erreichbar, zwei weitere Lagerräume und eine finnische Sauna. Zurück im Flur erreichen Sie über die Treppe das Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist zu Ihrer Linken mit einem großzügigen Elternschlafzimmer, mitsamt einem Balkon, ausgestattet. Das Schlafzimmer mit Ostausrichtung wirkt durch das große Fenster sehr hell und bietet Ihnen einen weiten Blick auf die morgendliche Sonne und die umliegenden Felder. Gegenüber dem Schlafzimmer befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, die optimal als Kinderzimmer genutzt werden können. Zuletzt wird das Dachgeschoss durch ein helles, zeitloses

Duschbad erweitert. Das Wohnhaus ist teilunterkellert, was Ihnen viel Stauraum für beispielsweise Wein und Lebensmittel bietet und zusätzlich den Heizungsraum unterbringt. Der naturnahe Garten mit verschiedenen Obstbäumen und reichlich Platz rundet das Gesamtbild der Immobilie in ihrer ländlichen Lage ab.

CODE DU BIEN: 23361050 - 26427 Dunum

Détails des commodités

- Ruhige Lage
- Offenes Wohnkonzept
- Balkon
- Wintergarten
- Obstbaum-Bestand
- Kaminofen
- Kachelofen
- Überdachte Terrasse
- Garagen
- Holzschuppen
- Sauna
- Nähe zum Wald
- Keller

CODE DU BIEN: 23361050 - 26427 Dunum

Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet sich am Ortsrand 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, Bensersiel 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.

CODE DU BIEN: 23361050 - 26427 Dunum

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 232.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

CODE DU BIEN: 23361050 - 26427 Dunum

Contact

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

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com