

Dornum / Nesse – Dornum

Herrliche Wohnung in historischem Gulfhof an der Nordsee

CODE DU BIEN: 23361055



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 325.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 23361055 - 26553 Dornum / Nesse – Dornum

- 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: 23361055 - 26553 Dornum / Nesse – Dornum

En un coup d'œil

| | |
|------------------------|---|
| CODE DU BIEN | 23361055 |
| Surface habitable | ca. 130 m ² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement |
| Pièces | 4 |
| Chambres à coucher | 3 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1855 |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures, 2 x surface libre |

| | |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat | 325.000 EUR |
| Type | Rez de chaussée |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété | Refait à neuf |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 0 m ² |
| Aménagement | Terrasse, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée |

CODE DU BIEN: 23361055 - 26553 Dornum / Nesse – Dornum

Informations énergétiques

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Source d'alimentation | Gaz |

CODE DU BIEN: 23361055 - 26553 Dornum / Nesse – Dornum

La propriété



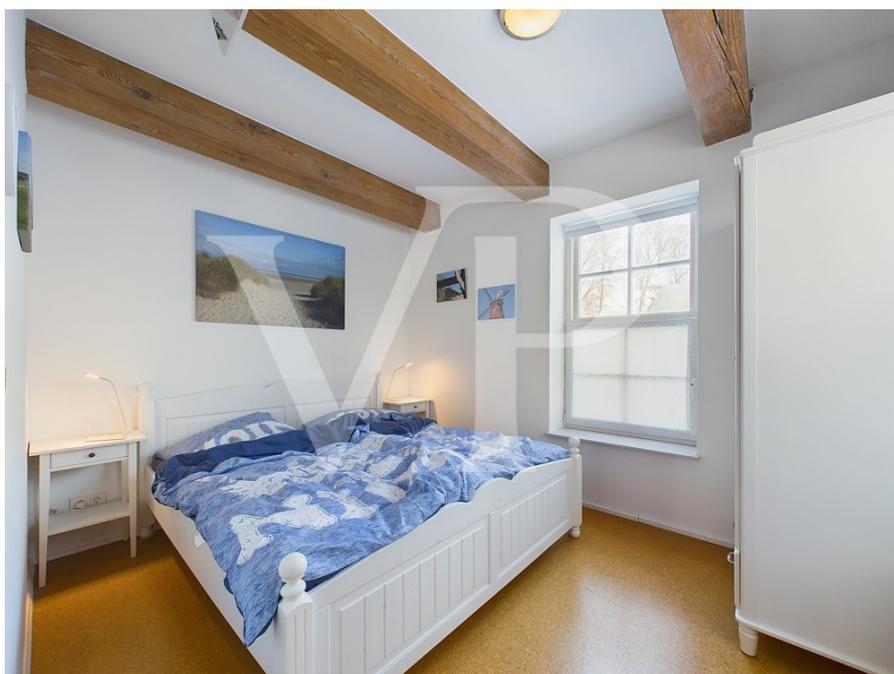
CODE DU BIEN: 23361055 - 26553 Dornum / Nesse – Dornum

La propriété



CODE DU BIEN: 23361055 - 26553 Dornum / Nesse – Dornum

La propriété



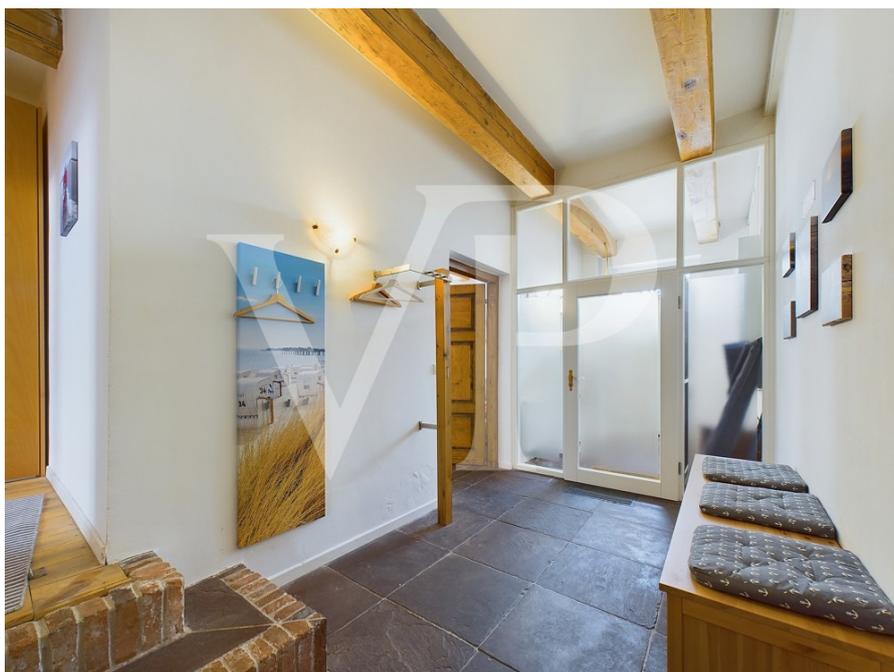
CODE DU BIEN: 23361055 - 26553 Dornum / Nesse – Dornum

La propriété



CODE DU BIEN: 23361055 - 26553 Dornum / Nesse – Dornum

La propriété



CODE DU BIEN: 23361055 - 26553 Dornum / Nesse – Dornum

La propriété



CODE DU BIEN: 23361055 - 26553 Dornum / Nesse – Dornum

Une première impression

Diese ca. 130 m² große Eigentumswohnung befindet sich in einem Denkmal geschützten Gulfhof von ca. 1855 und ist umgeben von den weiten Feldern Ostfrieslands. Die Wohnung wurde ca. 2013 kernsaniert und befindet sich seither in einem gepflegten Zustand mit historischem Charme. Bei dieser Immobilie ist sowohl die Eigennutzung als auch die Ferienvermietung möglich. Der erste Raum dieser Wohnung, den Sie betreten, ist der Windfang. Dieser schützt Sie vor Wettereinflüssen wie Wind und Kälte und beinhaltet außerdem die Sicherungskästen der Elektrik. Durch den dahinterliegenden Flur gelangen Sie in die meisten Wohnräume der Wohnung. Treppenstufen aus altem Mauerwerk, dunkle Holztüren und Deckenbalken ziehen sich durch die gesamte Wohnung und geben ihr den besonderen gemütlichen Gulfhofcharme. So auch in dem ca. 50m² großen Wohn- und Essbereich auf der rechten Seite des Flurs. Die Größe bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten den Raum zu gestalten. Zusätzlich wird er durch zahlreiche Sprossenfenster mit Tageslicht versorgt und durch den Kaminofen erwärmt. Angrenzend, über zwei Stufen erreichbar, ist die Küche. Ausgestattet mit einer modernen Einbauküche und einer angrenzenden Speisekammer, bietet die Küche ausreichend Stauraum für Ihre Lebensmittel und Kochutensilien. Hinter der Küche befindet sich das erste Schlafzimmer, ausgestattet mit Doppelbett und Kleiderschrank. Vom Flur ausgehend kann man über zwei Stufen ein weiteres, größeres Schlafzimmer erreichen. Neben diesem befindet sich das geräumige, moderne Vollbad mit installierter Waschmaschine und Trockner. Zuletzt ist über einen weiteren Flur ein drittes Schlafzimmer erreichbar, das alternativ auch als Büro verwendet werden kann. Die Wohnung im Gulfhof wird seit 2017 als etabliertes Ferienobjekt betrieben. Über die Jahre hat sich hier auch schon ein Kundenstamm gebildet. Mit der Wohnung würden auch alle Vermarktungskanäle auf Sie übergehen, für den Fall, dass die Ferienvermietung weiter betrieben werden soll. Als weiteren Bonus befindet sich auf dem Anwesen des Gulfhofs ein ca. 1.000m² großer Freilauf für Hunde. Abgerundet wird die Immobilie durch eine großzügige Sonnenterrasse, ein Doppelcarport mit geräumiger Remise, sowie eine gemeinsam genutzte Sauna und Infrarotkabine. Zudem bietet ein großer vollständig eingezäunter Garten, der direkt an den Carport angrenzt Platz für Ihre Kinder zum Spielen, oder auch für Ihre Vierbeiner.

CODE DU BIEN: 23361055 - 26553 Dornum / Nesse – Dornum

Détails des commodités

- Historischer Gulfhof
- Kernsanierung 2013
- 3 km Luftlinie bis zum Meer
- Vollständig möbliert und ausgestattet
- 3 Schlafzimmer
- Sonnenterrasse
- Doppelcarport mit Remiese
- Hundewiese
- Sonnenterrasse
- Homepage, Social Media etc.
- Website inkl.
- Alter Baumbestand
- Sauna & Infrarotkabine
- Smart-Home Thermostate und Rauchmelder

CODE DU BIEN: 23361055 - 26553 Dornum / Nesse – Dornum

Tout sur l'emplacement

Der Ortsteil Ostdorf gehört zur Gemeinde Dornum in Ostfriesland und zählt zum Landkreis Aurich in Niedersachsen. Die Gemeinde Dornum ist bei Einheimischen sowie bei Gästen als Urlaubsziel sehr beliebt, da sich die Gemeinde direkt nahe Deich befindet und so eine optimale Erholung gewährleisten kann. Hier können Sie entscheiden, ob sie lieber einen gemütlichen Spaziergang entlang der Nordsee machen oder sich bei einer ausgedehnten Fahrradtour die einzigartige Natur Ostfrieslands anschauen. Besonders attraktiv wird die Lage durch den nahe gelegenen Fähranleger, von dem Sie die malerische Insel Baltrum erreichen. Im nahegelegenen Siel-Ort Neßmersiel ist absoluter Badespaß für Groß und Klein garantiert. Einige Geschäfte für den täglichen Bedarf finden Sie in näherer Umgebung direkt in Dornum oder im Nachbarort Hage. Dort finden Sie zudem einige Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und Restaurants. Weitere finden Sie in der Stadt Norden, welche zusätzlich über ein Krankenhaus verfügt. Über die nahe gelegene Küstenstraße, können Sie alle weiteren Sielorte in kürzester Zeit problemlos erreichen und Ostfriesland erkunden.

CODE DU BIEN: 23361055 - 26553 Dornum / Nesse – 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 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: 23361055 - 26553 Dornum / Nesse – Dornum

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