

Bunde / Ditzumerverlaat – Bunde

## Sanierungsobjekt - Bungalow mit vielen Möglichkeiten in Ditzumerverlaat

????????? ??????????: 24418094

Neuvorstellung



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

???? ??????: 111.000 EUR • ??????????: ca. 98 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 858 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24418094 - 26831 Bunde / Ditzumerverlaat – Bunde

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24418094 - 26831 Bunde / Ditzumerverlaat – Bunde

?? ??? ??????

???????? ??????????	24418094	????? ???????	111.000 EUR
????????????	ca. 98 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	3	????????	??????
????????	1	????????????	????????????
????? ?????????????	1965	????????????	ca. 112 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	2 x ?????????????	????????	????????, WC
	?????? ?????????????	????????	????????????, ??????, ????????

???????? ??????????: 24418094 - 26831 Bunde / Ditzumerverlaat – Bunde

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	360.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	13.10.2025	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1965

???????? ??????????: 24418094 - 26831 Bunde / Ditzumerverlaat – Bunde

?? ?????????



???????? ??: 24418094 - 26831 Bunde / Ditzumerverlaat – Bunde

?? ????????



???????? ??????????: 24418094 - 26831 Bunde / Ditzumerverlaat – Bunde

?? ?????????



???????? ??????????: 24418094 - 26831 Bunde / Ditzumerverlaat – Bunde

?? ?????????





???????? ??????????: 24418094 - 26831 Bunde / Ditzumerverlaat – Bunde

?? ?????????



???????? ?????: 24418094 - 26831 Bunde / Ditzumerverlaat – Bunde

?? ????????



???????? ??????????: 24418094 - 26831 Bunde / Ditzumerverlaat – Bunde

?? ?????????



????????? ??????????: 24418094 - 26831 Bunde / Ditzumerverlaat – Bunde

?? ?????????



???????? ??????????: 24418094 - 26831 Bunde / Ditzumerverlaat – Bunde

??? ?????? ???????????

Dieser Bungalow bietet ein großes Potenzial für Käufer, die bereit sind, umfassende Sanierungsarbeiten in Angriff zu nehmen. Das Haus ist ebenerdig bewohnbar und wird derzeit noch bewohnt. Der Zustand des Gebäudes erfordert jedoch eine grundlegende Sanierung, da es starke Mängel aufweist, unter anderem in Form von Feuchtigkeitsschäden in einigen Bereichen. Der Grundriss des Hauses ist großzügig und stellt eine gute Basis für individuelle Modernisierungen dar. Der zentrale Wohn- und Essbereich ist groß und ermöglicht direkten Zugang zum Wintergarten und zum Balkon. Die Küche befindet sich direkt neben dem Wohn- und Essbereich und bietet eine ausreichende Größe, um sie nach individuellen Wünschen zu gestalten. Außerdem bietet diese Etage drei weitere Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Sie eignen sich wahlweise als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Büro, je nach den individuellen Bedürfnissen des zukünftigen Eigentümers. Der Keller bietet sowohl zusätzliche Staumöglichkeiten in einem großen Raum als auch einen Heizungsraum. Darüber hinaus befindet sich hier ein Badezimmer, das nicht mehr als solches genutzt wird und in einem sehr veralteten Zustand ist. Der Rest des Kellers wurde zu einer 2-Zimmer-Wohnung umgebaut, die derzeit vom Eigentümer selbst bewohnt wird. Es ist wichtig zu beachten, dass dieser Teil des Kellers nicht zur Wohnfläche zählt und lediglich als Nutzfläche ausgewiesen ist. Diese Einheit verfügt über ein Duschbad, ein HWR, eine Küche, ein Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer. Ein PKW-Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus. Der Garten ist großzügig und pflegeleicht angelegt. Bei Interesse an einer Besichtigung oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

???????? ??????????: 24418094 - 26831 Bunde / Ditzumerverlaat – Bunde

????????????????? ??? ???? ?????

Ebenerdig wohnen  
Wintergarten  
Balkon  
Großes Grundstück  
Küche  
Gäste WC  
Laminat  
Fliesen  
Linoleum  
Keller ausgebaut  
Gas-Zentralheizung  
PKW-Stellplätze  
Garten

???????? ?????: 24418094 - 26831 Bunde / Ditzumerverlaat – Bunde

??? ??? ??? ??????????

Ditzumerverlaat liegt in einem ruhigen, ländlichen Ortsteil der Gemeinde Bunde in Ostfriesland, Niedersachsen. Die Umgebung bietet viel Ruhe und Natur, ideal für Menschen, die das beschauliche Landleben schätzen. Die Verkehrsanbindung erfolgt hauptsächlich über kleinere Landstraßen, die zur Autobahn A31 führen. Die nächstgelegene größere Stadt ist Leer, etwa 20 Kilometer entfernt, wo sich umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen finden. Auch das nahe gelegene Ditzum, ein malerisches Fischerdorf an der Ems, ist schnell zu erreichen und bietet eine reizvolle Kombination aus Natur, Geschichte und touristischem Charme. Im Ort selbst befinden sich ein Kindergarten und eine Grundschule.

???????? ??????????: 24418094 - 26831 Bunde / Ditzumerverlaat – Bunde

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.10.2025.  
Endenergiebedarf beträgt 360.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.



???????? ??????????: 24418094 - 26831 Bunde / Ditzumerverlaat – Bunde

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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