

Dunum – Esens

# Charmantes Wohnhaus in malerischer und ruhiger Umgebung mit viel Potential in Dunum

????????? ??????????: 243610592



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

???? ??????: 170.000 EUR • ??????????: ca. 90 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 779 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 243610592 - 26427 Dunum – Esens

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

???????? ??????????: 243610592 - 26427 Dunum – Esens

?? ??? ??????

???????? ??????????	243610592	????? ???????	170.000 EUR
????????????	ca. 90 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3	????????	???????
??????????	1	????????????	????????,
????? ?????????????	1963	????????????	????????????????
		???????	???????

???????? ??????????: 243610592 - 26427 Dunum – Esens

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
??????????????		??????????????	
????? ??????????????	??????	????????? ????????	305.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????????	18.09.2034	??????????????	
???????????????????		??????????????	H
????????? ???		????????????????	
????? ??????????????	??????	?????????????	
		????? ???????????????	1963
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 243610592 - 26427 Dunum – Esens

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



???????? ??????????: 243610592 - 26427 Dunum – Esens

?? ?????????



???????? ??????????: 243610592 - 26427 Dunum – Esens

?? ?????????



???????? ??????????: 243610592 - 26427 Dunum – Esens

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

Zum Verkauf steht dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963, welches sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 779 m<sup>2</sup> befindet und eine Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> bietet. Es stellt eine großartige Gelegenheit für Käufer dar, die bereit sind, das Potenzial dieser Immobilie auszuschöpfen und sie nach ihren Vorstellungen zu gestalten. Die Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Der großzügige Grundriss ermöglicht eine flexible Raumaufteilung und bietet Platz für Familien oder Paare, die sich vergrößern möchten. Das Haus betreten Sie über eine zentrale Eingangstür, die zu einem Flur führt, von dem aus alle Räume zugänglich sind. Das große Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich die Küche, die ausreichend Platz für eine Einbauküche bietet und den Zugang zu dem Schlafzimmer ermöglicht. Der Essbereich in der Küche bietet durch seine Offenheit viel Raum für gesellige Abende und Familienessen. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss das Badezimmer, welches ca. im Jahr 2019 modernisiert wurde. Folgen Sie der Treppe in das Obergeschoss erwarten Sie zwei weitere, geräumige Schlafzimmer. Ein praktisches WC mit kleinem Abstellraum findet ebenfalls auf dieser Etage seinen Platz. Ein Highlight dieses Hauses ist das große Grundstück. Der weitläufige Garten bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten und Gartenliebhaber. Hier können eigene Ideen verwirklicht werden, sei es ein Nutzgarten, ein Spielbereich für Kinder oder eine gemütliche Sitzecke für sommerliche Grillabende. Eine überdachte Terrasse ist bereits vorhanden und kann bei jedem Wetter flexibel genutzt werden. Ein großes Nebengebäude sorgt für viel Staufläche und verfügt dazu über die Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Trockner. Zusätzlich steht Ihnen eine Einfahrt und eine Garage zur Verfügung, die ausreichend Platz für PKW und zusätzliche Abstellflächen bietet. Dieses Einfamilienhaus ist eine tolle Möglichkeit für Käufer, die Interesse daran haben, eine Immobilie nach ihren Wünschen zu gestalten und zu renovieren, um den Charme und den Nutzen voll auszuschöpfen. Die ruhige Lage kombiniert mit der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln, macht diese Immobilie besonders attraktiv. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Möglichkeiten, die dieses Haus bietet!



??????? ????????: 243610592 - 26427 Dunum – Esens

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

Diese Immobilie befindet sich in einer kleinen Siedlung in ländlicher Lage 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, Bensen siel 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.

??????? ????????: 243610592 - 26427 Dunum – Esens

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 305.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. 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.

???????? ??????????: 243610592 - 26427 Dunum – Esens

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

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

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)