

Dunum / Thunum

Großzügiges Mehrgenerationenhaus mit viel Gestaltungsmöglichkeit in Stedesdorf/ Thunum

???????? ?????: 25361067



www.von-poll.com

???? ?????: 189.000 EUR • ?????: ca. 227 m² • ?????: 8 • ????? ??: 543 m²

???????? ??????????: 25361067 - 26427 Dunum / Thunum

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

???????? ??????????: 25361067 - 26427 Dunum / Thunum

?? ??? ??????

???????? ??????????	25361067
????????????	ca. 227 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	8
????????????? ???	6
????????????	
??????????	5
????? ??????????????	1970
?????? ??????????????	2 x ??????????????
	?????? ??????????????,
	1 x ????????

????? ????????	189.000 EUR
??????	??????????????
	??????????????????
?????????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
????? ????????????????	2010
?????????	?????????
???????????????	
?????????????????????????	ca. 34 m²
??????	
????????	WC ??????????????,
	????????????????????
	?????????

??????? ???????: 25361067 - 26427 Dunum / Thunum

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	240.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	27.08.2035	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1970

??????? ???????? : 25361067 - 26427 Dunum / Thunum

?? ????????



??????? ???????: 25361067 - 26427 Dunum / Thunum

?? ????????



??????? ???????: 25361067 - 26427 Dunum / Thunum

?? ????????



??????? ???????: 25361067 - 26427 Dunum / Thunum

?? ????????



???????? ?????: 25361067 - 26427 Dunum / Thunum

?? ???????



??????? ???????: 25361067 - 26427 Dunum / Thunum

?? ????????



??????? ???????: 25361067 - 26427 Dunum / Thunum

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

Dieses freistehende Haus aus dem Baujahr 1970 überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche von etwa 227 m² und bietet auf insgesamt acht Zimmern viele individuelle Räumlichkeiten. Das Haus befindet sich auf einem Grundstück mit einer Größe von ca. 543 m², das Raum für Gestaltungsideen im Außenbereich bereithält.

Die Immobilie eignet sich hervorragend als Mehrgenerationenhaus und ermöglicht eine flexible Nutzung für Familien, Wohngemeinschaften oder als Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Mit insgesamt sechs Schlafzimmern und fünf Badezimmern ist ausreichend Platz auch für größere Haushalte gegeben. Die Aufteilung der Wohnräume bietet zahlreiche Gestaltungsspielräume und eine hohe Flexibilität.

Im Erdgeschoss befindet sich neben dem geräumigen Wohnzimmer eine großzügige Küche mit separatem Zugang sowie ein Tageslichtbad. Die weiteren Zimmer bieten vielseitige Optionen zur individuellen Nutzung, beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Aufgrund der Vielzahl an Badezimmern ist eine bequeme Aufteilung für mehrere Generationen oder Wohngruppen problemlos möglich.

Das Haus wurde letztmalig im Jahr 2014 modernisiert. Seitdem sind weitere Renovierungs- bzw. Sanierungsarbeiten notwendig geworden, sodass es sich aktuell um eine sanierungsbedürftige Immobilie handelt. Die Ausstattung ist dem Baujahr entsprechend einfach gehalten und eröffnet künftigen Eigentümern die Möglichkeit, das Gebäude nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu modernisieren und zu gestalten. Die aktuelle Heizungsart ist nicht näher angegeben.

Besonders hervorzuheben ist die Vielseitigkeit der Immobilie: Die zahlreichen, individuell nutzbaren Räumlichkeiten und die großzügigen Flächen machen es leicht, persönliche Wohnkonzepte zu verwirklichen. Ob Generationenwohnen, eine große Familie oder verschiedene Arbeitsräume – die viele Möglichkeiten, die das Gebäude bietet, sprechen unterschiedlichste Zielgruppen an.

Das Grundstück rund um das Haus verfügt über einen pflegeleichten Gartenbereich, der sich zum Beispiel für Sitzplätze im Freien, Spielflächen oder Gemüseanbau nutzen lässt. Darüber hinaus sind Stellplätze für Fahrzeuge vorhanden.

Die Lage des Objekts sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten,

Schulen und Ärzte. So profitieren Sie von kurzen Wegen und einer komfortablen Alltagserreichbarkeit.

Dieses Haus ist ein Angebot für Interessenten, die Raum für neue Ideen suchen und die Freude daran haben, eine Immobilie individuell zu gestalten. Lassen Sie sich von den vielen Möglichkeiten dieses Mehrgenerationenhauses inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um das Potenzial dieser Immobilie persönlich zu entdecken.

??????? ???????: 25361067 - 26427 Dunum / Thunum

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

Ideal als Mehrgenerationenhaus oder für Wohngemeinschaften
Raumaufteilung mit vielseitig nutzbaren Zimmern
Großzügiger Wohnbereich
Separate Küche mit eigenem Zugang (erneuert 2014)
Vielzahl an Badezimmern – ideal für mehrere Haushalte
Einfach gehaltener Ausstattungsstandard
Fertigbau Garage für Fahrzeugschutz
Zwei Außenstellplätze

??????? ?????????: 25361067 - 26427 Dunum / Thunum

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

Thunum im Harlingerland ist ein Ortsteil der Gemeinde Stedesdorf im ostfriesischen Landkreis Wittmund. Die Warfensiedlung liegt drei Kilometer östlich von Esens und elf Kilometer nordwestlich von Wittmund.

Die Immobilie liegt unmittelbar an verschiedenen Radwegen, welche direkt bis an die Ostfriesische Küste und ihre Sielorte führen (z. B. Neuharlingersiel und Bensorsiel). Von dort aus kann man dann mit den Fähren zu den Inseln übersetzen.

Verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten sowie die Versorgung mit Arztpraxen, Apotheken, Verwaltungsbereichen, Schulen und Kindergärten finden Sie im Umkreis von 5 km Entfernung vor. Die Kleinstädte Esens, Wittmund, Wilhelmshaven, Emden, Leer und Aurich befinden sich im Umkreis von ca. 10 – 35 km.

??????? ???????: 25361067 - 26427 Dunum / Thunum

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 240.00 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 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.

??????? ???????: 25361067 - 26427 Dunum / Thunum

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

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

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com