

Exposé

Erdgeschosswohnung in Dornum

**Vermietete Denkmal-FeWo am Nordseedeich – 4,95★,
provisionsfrei, ~250 Nächte/Jahr**



Objekt-Nr. OM-474168

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:
Helge Heyen

Westerburer Polder 6
26553 Dornum
Niedersachsen
Deutschland

Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	550 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	renoviert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Etablierte, top-bewertete Ferienwohnung als schlüsselfertige Kapitalanlage – provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Die 75-m²-Eigentumswohnung „Hedde“ im denkmalgeschützten Gulfhof „POLDER72“ wird seit Jahren erfolgreich und sehr gut ausgelastet über Airbnb vermietet – ausgezeichnet als „Gästekiller“ mit 4,95 von 5 Sternen aus 196 Bewertungen. Sie kaufen kein Projekt, sondern einen laufenden, eingespielten Betrieb: möbliert, mit bereits bestehenden Buchungen und auf Wunsch nahtloser Weiterführung durch das bisherige Team.

Manche Orte muss man einmal gesehen haben. Der Gulfhof von 1806 steht in Alleinlage unmittelbar am Nordseedeich – auf 1,5 Hektar eigenem Grund, mitten im Vogel- und Landschaftsschutzgebiet. Vom Deich reicht der Blick frei über Watt und Nordsee bis zu den ostfriesischen Inseln. Kein Nachbar verstellt die Sicht, kein Durchgangsverkehr stört die Ruhe. Hier zählt die Weite – und genau die spürt man vom ersten Moment an.

2015/16 wurde der historische Hof denkmalgerecht kernsaniert: mit Muschelkalk-Fugen, in den Original-Fenstermaßen und mit wiederverwendeten Backsteinen. So blieb der Charakter des Hauses von 1806 erhalten – die massiven Mauern, die alten Proportionen, das ruhige Licht der ostfriesischen Landschaft – und trifft zugleich auf heutigen Wohnkomfort. Aktuell zeigt sich alles von seiner besten Seite: Fassade, Dach, Höfe und Gärten sind top gepflegt (die Fotos stammen aus dem Juli 2026).

„Hedde“ liegt ebenerdig im Erdgeschoss und ist damit weitgehend barrierearm. Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich mit voll ausgestatteter Küche zur Südwestseite – hell, einladend und geschaffen für lange Abende. Von der eigenen Terrasse blicken Sie in den alten Bauerngarten, die Schlafzimmer öffnen sich zur unbebauten Natur. Es sind die Details, die diese Wohnung besonders machen: Die Nachttische stammen aus dem alten Ständerwerk der Hofscheune, dazu kommen Design-Klassiker wie die Stühle von Hay. Alt und neu, Handwerk und Ruhe – hier passt es zusammen.

Die Übergabe erfolgt frisch renoviert und bezugsfertig: komplett neu gestrichen, Böden geschliffen und geölt, Silikonfugen erneuert, besenrein. Sie können sofort loslegen – zum Selbstnutzen, zum Vermieten oder beides.

Weitere detaillierte Informationen unter [tannehedde.polder72.de](https://www.tannehedde.polder72.de)

Ausstattung

- 75 m² Wohnfläche, Erdgeschoss, ebenerdig / weitgehend barrierearm
- 2 Schlafzimmer, 3 Betten, bis 4 Gäste
- 1 Badezimmer mit Dusche
- Offener Wohn-/Essbereich mit voll ausgestatteter Küche zur Südwestseite
- Eigene Terrasse zum alten Bauerngarten
- Schlafzimmer mit Blick in die unbebaute Natur
- Charakter-Details: Nachttische aus dem alten Ständerwerk der Hofscheune, Design-Klassiker (Hay-Stühle)
- Möbliert übergeben – ohne weitere Investitionen sofort vermietbar oder selbst nutzbar
- Zustand: frisch renoviert, neu gestrichen, Böden geschliffen und geölt, Silikonfugen erneuert, besenrein
- Denkmalgerecht kernsaniert 2015/16 (Muschelkalk-Fugen, Original-Fenstermaße, wiederverwendete Backsteine)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

Lage

Der Gulfhof „Polder72“ (Baujahr 1806) liegt in Alleinlage auf 1,5 ha eigenem Grund, unmittelbar am Nordseedeich, im Vogel- und Landschaftsschutzgebiet. Vom Deich reicht der Blick frei über Watt und Nordsee bis zu den ostfriesischen Inseln. Das Objekt ist ruhig, unverbaubar und dauerhaft geschützt – und trotzdem gut erreichbar in einer der beliebtesten Ferienregionen der Nordsee.

Genau diese seltene, unverbaubare Deichlage ist der Grund für die stabile Auslastung und die hervorragenden Gästebewertungen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



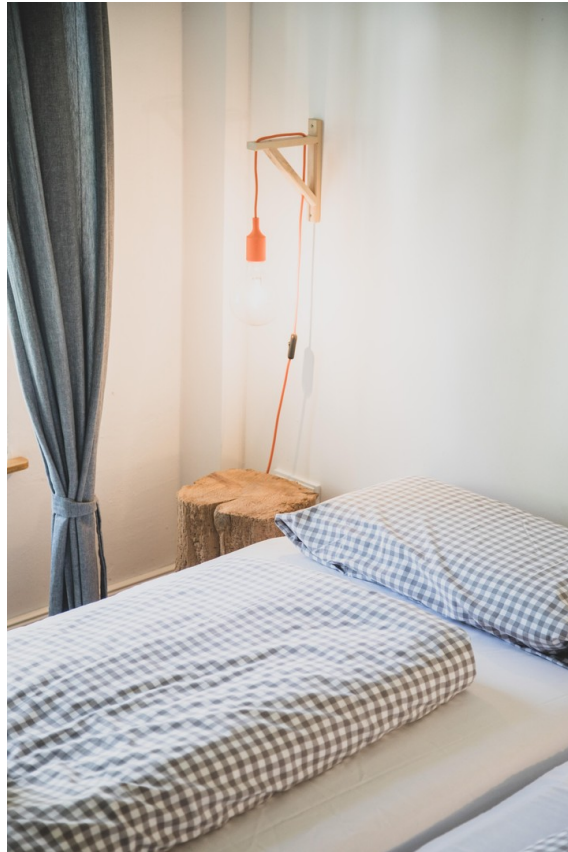
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



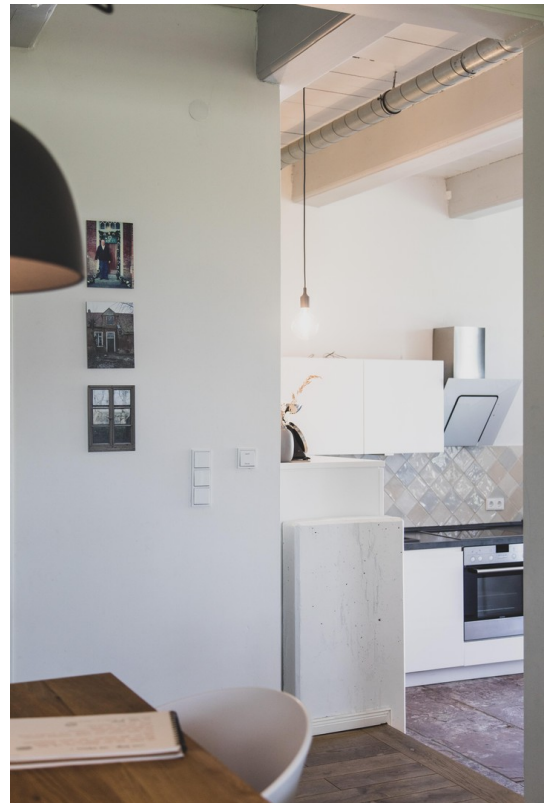
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

