

Wurster Nordseeküste – Dorum

Ein echter Blickfang ...

Número de propiedad: 25389012



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 103 m² • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 575 m²

Número de propiedad: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

De un vistazo

Número de propiedad	25389012
Superficie habitable	ca. 103 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1986
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	249.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 52 m²
Características	Terraza, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Pellet
Certificado energético válido hasta	10.08.2035
Fuente de energía	Pellets

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	94.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1986

Número de propiedad: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

La propiedad



Número de propiedad: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

La propiedad



Número de propiedad: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

La propiedad



Número de propiedad: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

La propiedad



Número de propiedad: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

La propiedad



Número de propiedad: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

La propiedad



Número de propiedad: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

La propiedad



Número de propiedad: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

La propiedad



Número de propiedad: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

Una primera impresión

... und alles andere als Standard!

In zentraler Lage von Dorum gelegen, besticht dieses 1986 erbaute Gebäude sofort durch sein äußeres Erscheinungsbild. Dieses sogenannte Nurdachhaus, eher aus Ferien- als aus Wohngebieten bekannt, bietet mit 103 m² Wohnfläche verteilt auf drei Zimmer und zwei Etagen nicht nur Platz für Singles und Paare, sondern ist mit einem wohnlich ausgebauten Dachbodenraum sowie einem weiteren Raum im Nebengebäude auch für kleine Familien geeignet.

Neben der charmanten Gebäudeform überzeugt die Immobilie auch mit einer durchdachten Raumaufteilung und wurde in den letzten Jahren durch ein Wärmedämmverbundsystem (2019) sowie eine neue Pelletheizung (2021) auch energetisch optimiert.

Das Erdgeschoss gliedert sich in Flur, Badezimmer, Hausanschluss-/Heizraum, Küche sowie Wohn- & Esszimmer. Die Küche ist sowohl mit dem Flur als auch mit dem Wohn- & Esszimmer verbunden. Das Wohnzimmer wurde 2022 mit einem Kaminofen versehen, der an ungemütlichen Tagen für ein gemütliches Wohnambiente sorgt, und verfügt über einen Zugang zur nach Süden ausgerichteten Terrasse. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, das aktuell als Arbeitszimmer genutzte Kinderzimmer mit Zugang zur Loggia und das Schlafzimmer mit angeschlossenem Duschbad en Suite. Durch das Tageslicht-Wannenbad im Erdgeschoss sowie das Duschbad im Obergeschoss kommt hier wirklich jeder auf seine Kosten. Das Dachgeschoss wurde zum Teil wohnlich ausgebaut und bietet somit nicht nur Abstell-, sondern auch weitere Arbeits- oder Schlafmöglichkeiten. Das Nebengebäude ist mit einer Garage sowie einem weiteren Raum mit angeschlossenem Duschbad en Suite ausgestattet, also ideal für Gäste oder Heranwachsende.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und lassen auch Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

Número de propiedad: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

Detalles de los servicios

Highlights:

- Ruhige und dennoch zentrale Lage
- Charmanter Gebäudestil
- Großzügige Raumaufteilung
- Sanierung der Bäder (1998)
- Wärmedämmverbundsystem (2019)
- Pelletheizung (2021)
- Kaminofen (2022)
- Loggia & Terrasse in Südausrichtung
- Nebengebäude mit Duschbad, Garage & weiterem Raum

Número de propiedad: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

Todo sobre la ubicación

Zwischen Geest und Nordseedeich gelegen, inmitten der niedersächsischen Gemeinde Wurster Nordseeküste befindet sich die Ortschaft Dorum. Bestehend aus drei Ortsteilen zählt Dorum ca. 3.600 Einwohner und erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 24 km². Bekannt durch den Nordseestrand mit historischem Leuchtturm, das Wellenbad, den Kutterhafen, viele Erholungs- und Kureinrichtungen sowie verschiedenste Gastronomien genießen jährlich tausende Besucher ihren Urlaub bei erfrischender Nordseeluft. Durch die Nähe zur Autobahn 27, einem eigenen Bahnhof, Kindergärten und Schulen, verschiedensten Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten, Kreditinstituten und Vereinen ist Dorum auch infrastrukturell gut aufgestellt.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, zentraler Lage von Dorum. Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kreditinstitute, Kindergärten, Schulen sowie das Ortszentrum sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

Número de propiedad: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 94.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número de propiedad: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Volker Dallmann & Robert Monien

Segelckestraße 38, 27472 Cuxhaven

Tel.: +49 4721 - 94 99 000

E-Mail: cuxhaven@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com