

Wurster Nordseeküste – Dorum

Ein echter Blickfang ...

???????? ??: 25389012



www.von-poll.com

???? ??: 249.000 EUR • ??: ca. 103 m² • ??: 3 • ??: 575 m²

??????? ?????????: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

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

???????? ??????????: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

?? ??? ??????

???????? ??????????	25389012
????????????	ca. 103 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	3
????????????? ???	2
????????????	
???????????	2
????? ??????????????	1986
?????? ??????????????	1 x ????????

????? ????????	249.000 EUR
??????	????????????? ??????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	?????????
???????????????	
?????????????????????????? ???????	ca. 52 m²
?????????	?????????, ??????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	???????????	???????	94.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	10.08.2035	????????????? ?????????????	
????? ???????????	??????	?????????? ????????????? ??????????	C
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1986

??????? ???????? : 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

?? ????????



???????? ?????: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

?? ???????



??????? ???????? : 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

?? ????????



???????? ?????: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

?? ???????



??????? ???????? : 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

?? ????????



??????? ???????: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

?? ????????



??????? ???????? : 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

?? ????????



??????? ?????????: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

?? ????????



??????? ???????: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

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

... 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!

??????? ?????????: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

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

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

??????? ?????????: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

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

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.

??????? ?????????: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

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

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.

???????? ??????????: 25389012 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

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

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

Volker Dallmann & Robert Monien

Segelckestraße 38, 27472 Cuxhaven

Tel.: +49 4721 - 94 99 000

E-Mail: cuxhaven@von-poll.com

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

www.von-poll.com