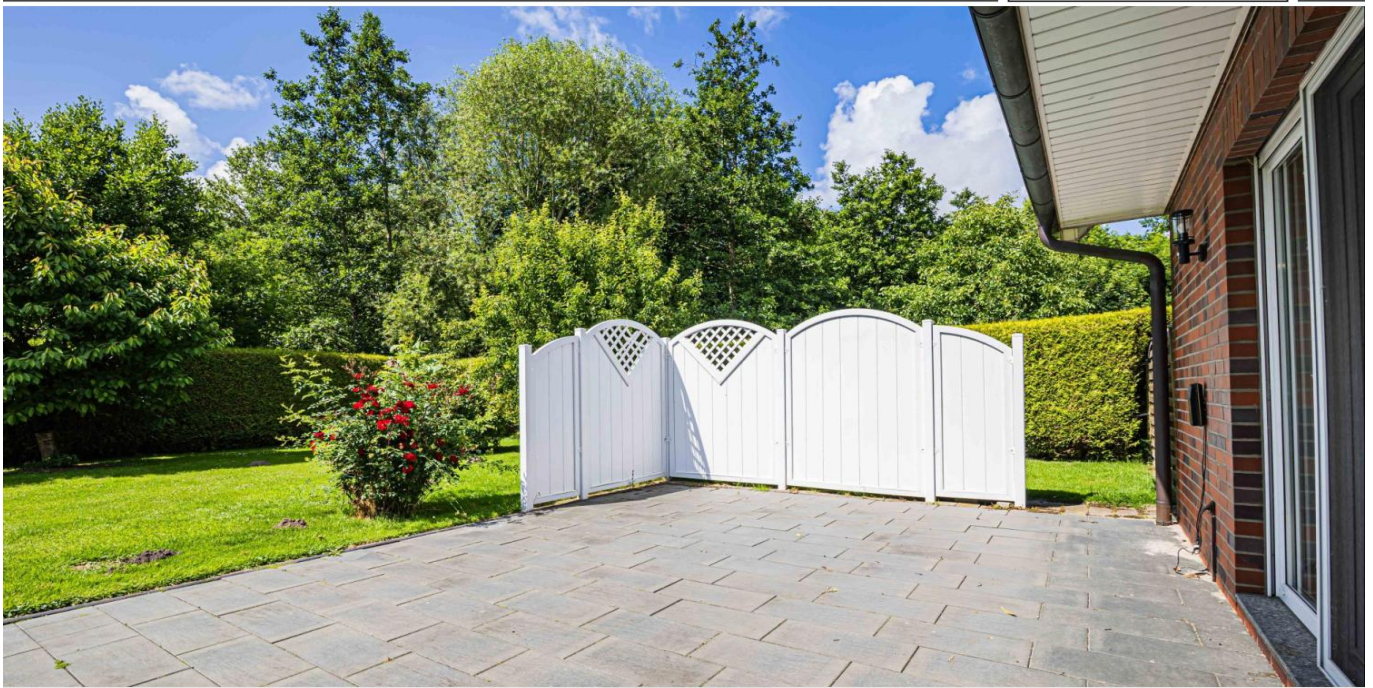


Wurster Nordseeküste – Dorum

## Auf der Sonnenseite des Lebens ...

???????? ?????: 25389008



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

???? ?????: 329.000 EUR • ?????: ca. 124 m<sup>2</sup> • ??: 4 • ??: 715 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

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

???????? ??????????: 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

?? ??? ??????

|                                  |                      |               |                                                                                       |
|----------------------------------|----------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????              | 25389008             | ????? ??????? | 329.000 EUR                                                                           |
| ????????????                     | ca. 124 m²           | ??????        | ????????????                                                                          |
| ?????? ???????                   | ????????????? ?????? | ????????????? | ?????????????????                                                                     |
| ?????????                        | 4                    | ????????????? | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????????? ???<br>??????????? | 3                    |               |                                                                                       |
| ???????????                      | 1                    |               |                                                                                       |
| ????? ??????????????             | 2001                 | ?????????     | ????????                                                                              |
| ?????? ??????????????            | 1 x ???????          | ????????????? |                                                                                       |
|                                  |                      | ?????????     | ?????????, WC<br>?????????????,<br>?????????????????<br>?????????                     |

??????? ???????: 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

## ????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 136.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 01.06.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | E              |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2001           |

???????? ?????: 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

?? ???????



???????? ??: 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

?? ???????



??????? ?????????: 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

?? ????????



??????? ???????? : 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

?? ????????



??????? ???????? : 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

?? ????????



??????? ???????: 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

?? ????????



??????? ???????: 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

?? ????????



??????? ???????? : 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

?? ????????



??????? ?????????: 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

## ??? ?????? ???????????

... sich befinden und auf der großen, nach Süden ausgerichteten Terrasse jede Sonnenstunde genießen - ja, genau das verspricht diese Immobilie!

Auf einem ca. 715 m<sup>2</sup> großen Grundstück präsentiert sich hier ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 2001. Auf zwei Etagen und vier Zimmer verteilen sich ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Immobilie überzeugt nicht nur mit ihrer charmanten Bauweise und dem sehr gepflegten Zustand, sondern auch mit einem schön angelegten Grundstück.

Durch die Tür hinein erwartet Sie im Erdgeschoss eine geräumige Diele, das Gäste-WC mit Pissoir, der Hauswirtschaftsraum, eine große Küche sowie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer. Letzteres stellt den größten Raum des Hauses dar, bietet Zugang zur Terrasse sowie dem nach Süden ausgerichteten Grundstück und wirkt durch die große Fensterfront hell, freundlich und sehr einladend. Durch die nachgerüstete Klimaanlage bewahrt man hier auch an heißen Sommertagen einen kühlen Kopf. Über den Hauswirtschaftsraum gelangt man trockenen Fußes in die Garage und auch wieder zurück. Das Dachgeschoss gliedert sich in drei Zimmer sowie ein Tageslicht-Vollbad. Die eingebaute Fußbodenerwärmung in Küche, Gäste-WC und Badezimmer sorgt dafür, dass kalte Füße zukünftig der Vergangenheit angehören. Für ausreichend Abstellmöglichkeiten sorgen Dachboden, Garage und Gartenhäuschen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und kommen auch Sie auf die Sonnenseite des Lebens!

??????? ???????: 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

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

Highlights:

- Ruhige Lage
- Schön angelegtes Grundstück
- Sehr gepflegter Zustand
- Großzügige vor allem durchdachte Raumaufteilung
- Alarmanlage
- Außenjalousien
- Balkonkraftwerk mit Speicher
- Fußbodenerwärmung
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Große Terrasse sowie Grundstück in Südausrichtung
- Garage

??????? ???????: 25389008 - 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 einem ruhigen Wohngebiet in Randlage von Dorum. Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kreditinstitute, Kindergärten, Schulen sowie das Ortszentrum sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

??????? ?????????: 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 136.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ?????????: 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

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

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

Volker Dallmann & Robert Monien

---

Segelckestraße 38, 27472 Cuxhaven

Tel.: +49 4721 - 94 99 000

E-Mail: [cuxhaven@von-poll.com](mailto:cuxhaven@von-poll.com)

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

---

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