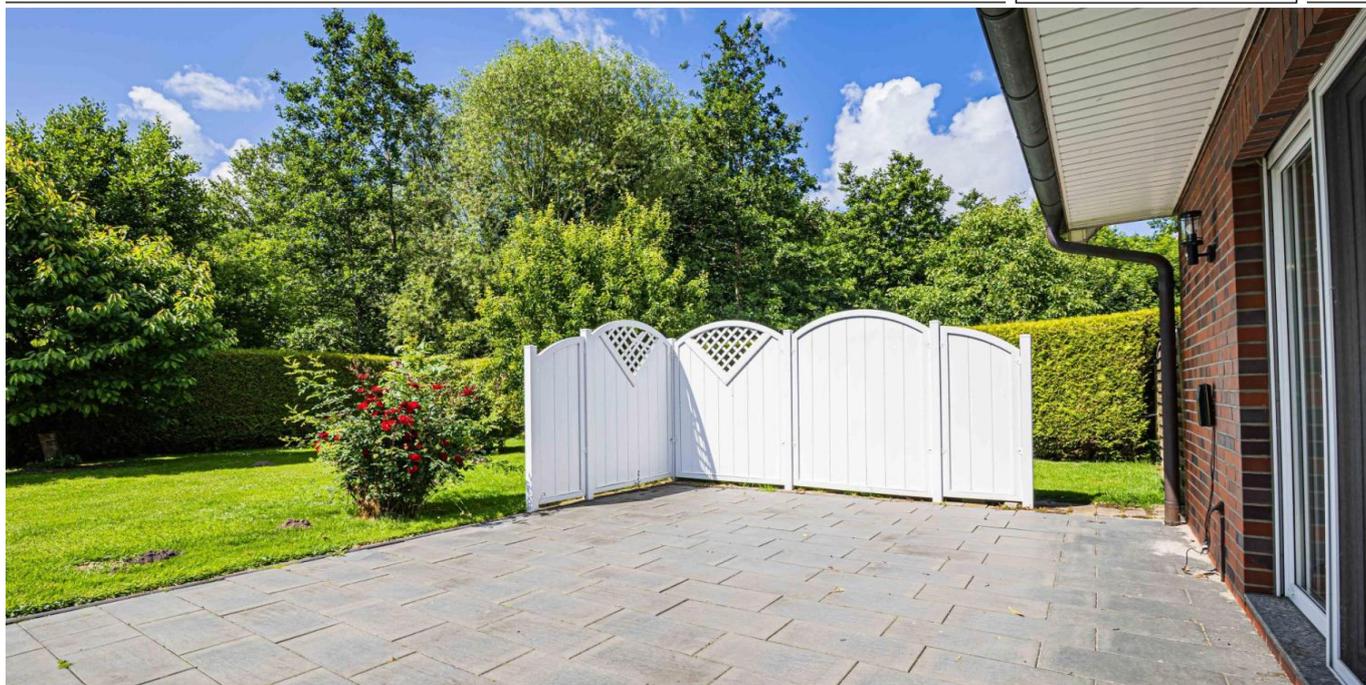


Wurster Nordseeküste – Dorum

## Auf der Sonnenseite des Lebens ...

*Número de propiedad: 25389008*



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

PRECIO DE COMPRA: 329.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 124 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 715 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25389008 - 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: 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

## De un vistazo

Número de propiedad	25389008
Superficie habitable	ca. 124 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2001
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	329.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	136.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.06.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2001

Número de propiedad: 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

## La propiedad



Número de propiedad: 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

## La propiedad



Número de propiedad: 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

## La propiedad



Número de propiedad: 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

## La propiedad



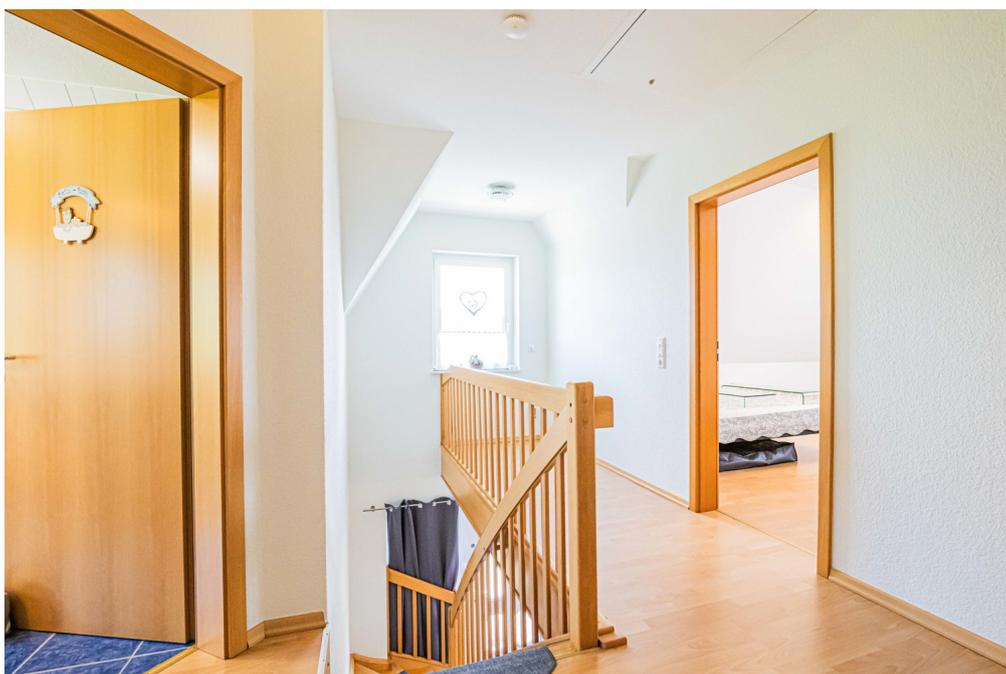
Número de propiedad: 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

## La propiedad



Número de propiedad: 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

## La propiedad



Número de propiedad: 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

## La propiedad



Número de propiedad: 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

## La propiedad



Número de propiedad: 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

## Una primera impresión

... 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!

Número de propiedad: 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 25389008 - 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 km<sup>2</sup>. 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.

Número de propiedad: 25389008 - 27639 Wurster Nordseeküste – Dorum

## Otros datos

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25389008 - 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](mailto:cuxhaven@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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