

Dorum

# Modernes Wohnen im Ortskern

????????? ??????????: 26389102

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????????: 1.150 EUR • ??????????: ca. 97 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

??????? ???????: 26389102 - 27639 Dorum

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

???????? ??????????: 26389102 - 27639 Dorum

?? ??? ??????

???????? ?????????	26389102
???????????	ca. 97 m²
???????	1
???????	3
?????????? ???	2
??????????	
??????????	2
???? ????????????	2022
????? ????????????	1 x ?????????? ???
	???????????, 50 EUR
	(???????????)

????? ???????????	1.150 EUR
???????????	200 EUR
?????????	
??????????????	???????
?????????	???????
??????????????	
?????????	?????????????????
	?????????, ??????????

???????? ??????????: 26389102 - 27639 Dorum

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ????????????? ????? / ??????	??????? ?????? ??????????	18.00 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ???????? ??	05.07.2031	????????? ???????????? ?????????	A+
????? ???????????	??????? ????????????? ????? / ??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2022

???????? ?????????: 26389102 - 27639 Dorum

?? ?????????





???????? ?????????: 26389102 - 27639 Dorum

?? ?????????



???????? ?????????: 26389102 - 27639 Dorum

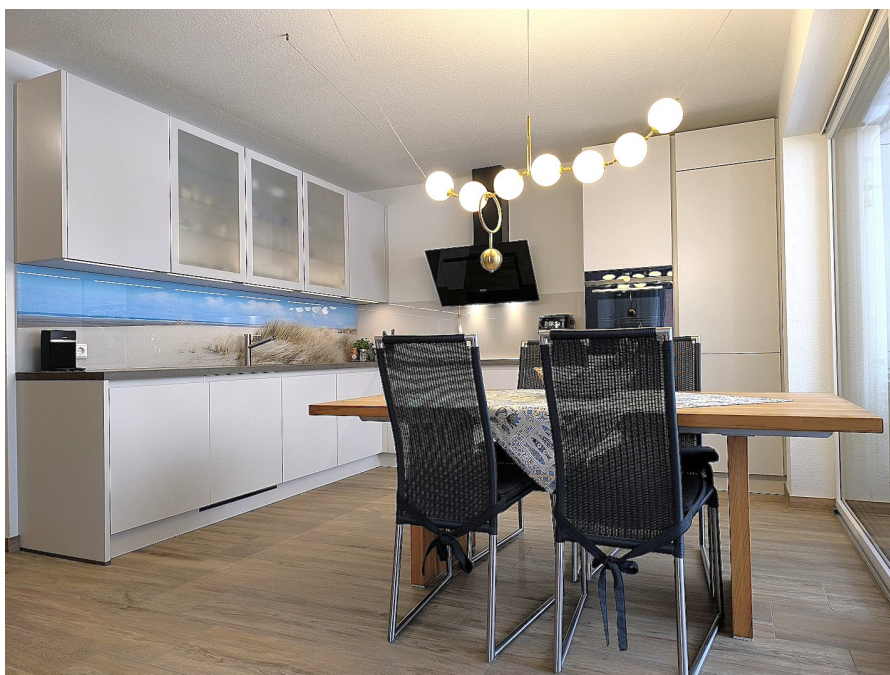
?? ?????????





???????? ?????????: 26389102 - 27639 Dorum

?? ?????????





???????? ?????????: 26389102 - 27639 Dorum

?? ?????????



???????? ??????????: 26389102 - 27639 Dorum

?? ?????????



??????? ?????????: 26389102 - 27639 Dorum

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

... mit Blick ins Grüne!

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung vereint modernes Wohngefühl, Nachhaltigkeit und eine zentrale Lage auf besonders gelungene Weise.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines 2022 erbauten Mehrfamilienhauses und ist bequem mit dem Fahrstuhl zu erreichen. Durch die durchdachte Raumaufteilung und viele bodentiefe Fenster wirkt die Wohnung hell, freundlich und sehr einladend. Der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch Großzügigkeit, Licht und eine hochwertige Einbauküche. Zwei stilvoll ausgestattete Bäder unterstreichen den gehobenen Anspruch. Mit ebenerdiger Dusche, Glaswaschbecken und einer freistehenden Badewanne bleiben nahezu keine Wünsche offen. Kalte Füße gehören durch die Fußbodenheizung der Vergangenheit an. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Loggia mit Blick auf den Amtsgarten – ein ruhiger Rückzugsort mitten im Zentrum von Dorum. Ausreichend Abstellmöglichkeiten sind durch einen Kellerraum, einen Fahrradschuppen sowie einen Carport-Stellplatz gegeben.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und vielleicht ist diese Immobilie schon bald Ihr neues Zuhause!



??????? ???????: 26389102 - 27639 Dorum

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

Highlights:

- Zentrale und dennoch ruhige Lage
- Energieeffizientes Gebäude aus dem Jahr 2022
- Energieeffizienzklasse: A+
- Elektrische Außenjalousien
- Fußbodenheizung
- Geschmackvolle Gebäude- und Innenraumgestaltung
- Gelungene, vor allem durchdachte Raumaufteilung
- Großzügige Loggia mit Blick in den Amtsgarten
- Hochwertige Einbauküche
- Zwei Badezimmer u. a. mit ebenerdiger Dusche und freistehender Badewanne
- Fahrradschuppen & Kellerraum
- Carport-Stellplatz

??????? ???????: 26389102 - 27639 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 im Zentrum von Dorum. Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kreditinstitute, Kindergärten, Schulen sowie das Ortszentrum sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

??????? ???????: 26389102 - 27639 Dorum

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.7.2031.

Endenergiebedarf beträgt 18.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.



??????? ???????: 26389102 - 27639 Dorum

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

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

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)