

Nordholz

## Der perfekte Einstieg ...

????????? ??????????: 25389001

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 99.000 EUR • ??????????: ca. 80 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ??????????: 25389001 - 27639 Nordholz

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

???????? ??????????: 25389001 - 27639 Nordholz

?? ??? ??????

???????? ??????????	25389001	????? ???????	99.000 EUR
????????????	ca. 80 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	3		
????????????? ???	1		
????????????		?????????	????????
????????????	1	????????????????	
????? ??????????????	1967	?????????	???????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25389001 - 27639 Nordholz

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	163.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	20.05.2026	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1967

???????? ??????????: 25389001 - 27639 Nordholz

?? ?????????



???????? ??????????: 25389001 - 27639 Nordholz

?? ?????????



???????? ??????????: 25389001 - 27639 Nordholz

?? ?????????



???????? ??????????: 25389001 - 27639 Nordholz

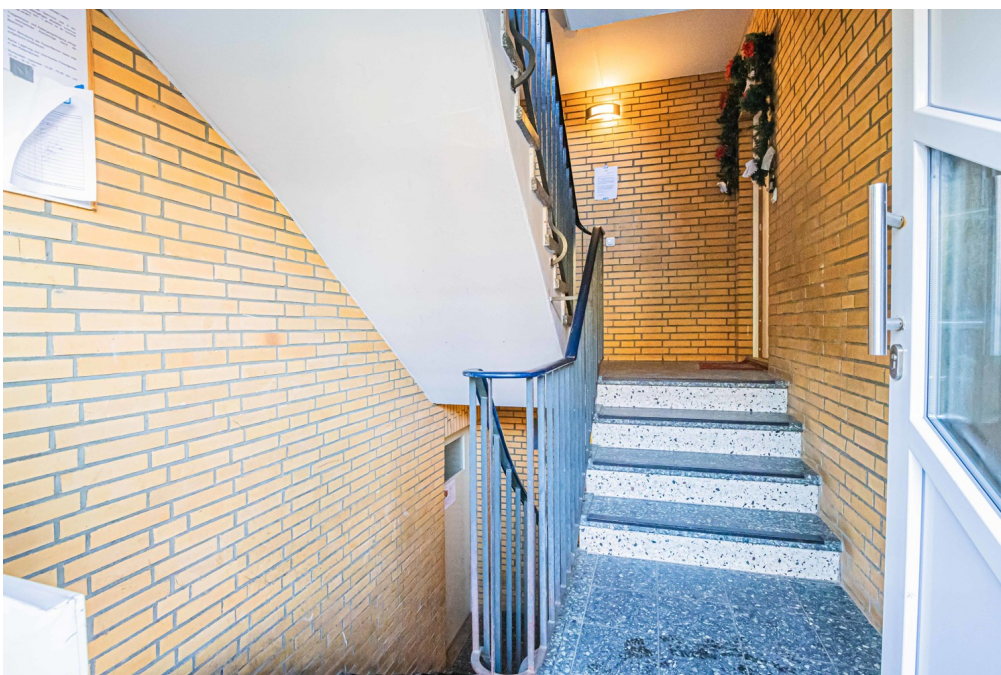
?? ?????????





???????? ??????????: 25389001 - 27639 Nordholz

?? ?????????



???????? ??????????: 25389001 - 27639 Nordholz

?? ?????????



??????? ???????: 25389001 - 27639 Nordholz

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

... in die eigenen vier Wände! Im Dachgeschoss (2. Obergeschoss) eines 1967 erbauten Sechs-Parteien-Hauses befindet sich diese ca. 80 m<sup>2</sup> große Drei-Zimmer-Wohnung. Mit einer großzügigen und vor allem durchdachten Raumaufteilung wird Ihnen hier viel Platz zum Wohlfühlen geboten. Die vielen Fenster schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und lassen alle Räume hell, freundlich und sehr einladend wirken. In der kleinen, charmanten Küche können Sie sich und Ihren Lieben so manche Gaumenfreude zubereiten und einen stressigen Tag mit einem abendlichen, wohltuenden Bad im Badezimmer ausklingen lassen. Das geräumige Wohn- und Esszimmer ist der größte Raum der Wohnung und lädt zum gemütlichen Verweilen ein. Zu der Wohnung gehört ein großer Kellerraum, der neben ausreichend Abstellfläche auch noch Platz für eine Werkbank bietet, sodass auch Bastler voll und ganz auf ihre Kosten kommen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns gerne an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen auch Sie sich von dieser Immobilie begeistern.

???????? ??????????: 25389001 - 27639 Nordholz

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

Highlights:

- Zentrale Lage
- Großzügige Raumaufteilung
- Helle Räume
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Großer Kellerraum

??????? ???????: 25389001 - 27639 Nordholz

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

Durch große Veranstaltungen, wie beispielsweise das Deichbrand-Festival oder den Airday, und auch historisch bedingt, als wichtiger Luftschiff-Standort im ersten Weltkrieg, ist der Ort Nordholz längst überregional bekannt. Mit ca. 7.200 Einwohnern ist Nordholz die größte Ortschaft der Einheitsgemeinde Wurster Nordseeküste und eines der wirtschaftlichen Zentren dieser Region. Nordholz bietet mit Ärzten, einer Apotheke, einem Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, einer Grundschule und einem Kindergarten alles das, was Anwohner und Gäste in ländlichen Regionen sonst vermissen würden. Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Nordholz. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Durch die naheliegende A27 ist man innerhalb von 15 - 30 Minuten in den nächstgrößeren Städten Bremerhaven und Cuxhaven sowie an der Nordsee. Auch die Hansestadt Bremen ist mit dem Auto nur eine Fahrstunde entfernt.

???????? ??????????: 25389001 - 27639 Nordholz

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.5.2026. Endenergieverbrauch beträgt 163.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 25389001 - 27639 Nordholz

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

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

Volker Dallmann & Robert Monien

---

Segelckestraße 38 Cuxhaven  
E-Mail: [cuxhaven@von-poll.com](mailto:cuxhaven@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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