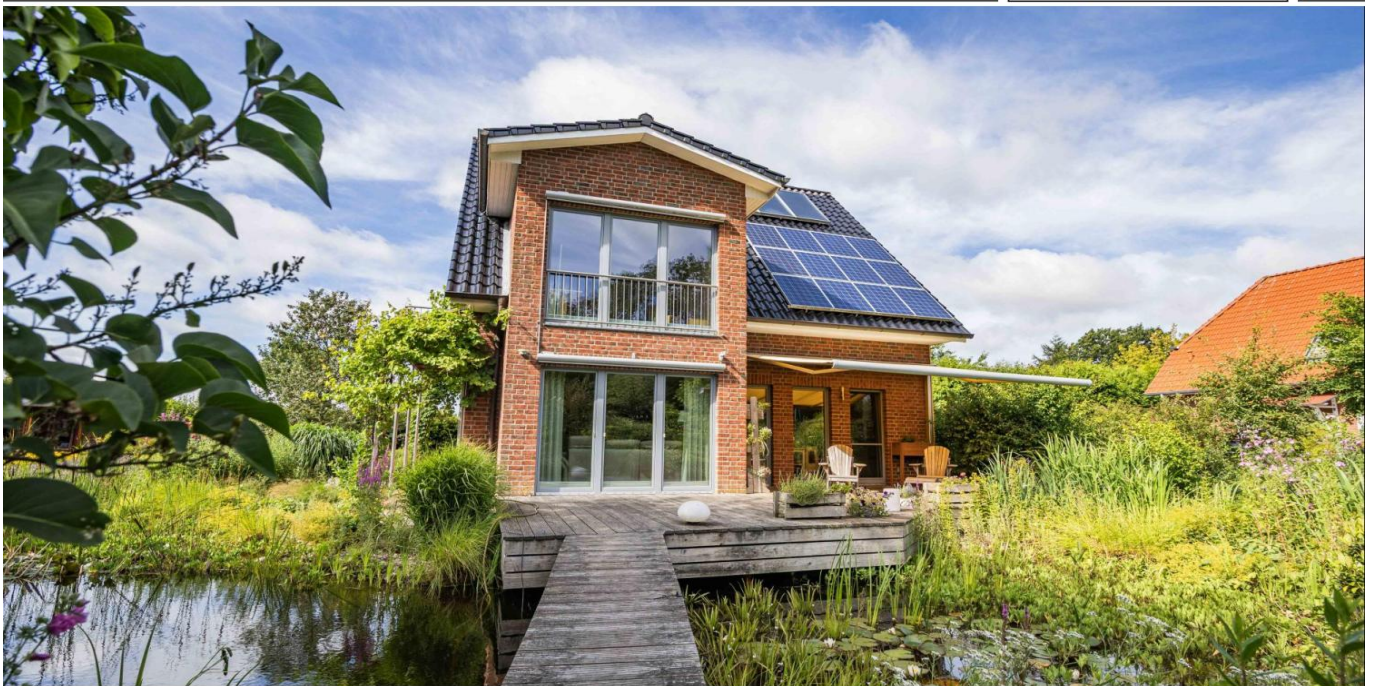


Hemmoor

## Ein kleines Paradies am Ortsrand!

???????? ??????????: 25389010



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

???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 140 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 1.349 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25389010 - 21745 Hemmoor

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25389010 - 21745 Hemmoor

?? ??? ??????

|                           |                              |            |                                                                                       |
|---------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????        | 25389010                     | ???? ????? | 399.000 EUR                                                                           |
| ????????                  | ca. 140 m²                   | ?????      | ????????                                                                              |
| ????? ?????               | ????????????? ?????          |            | ?????????????                                                                         |
| ????????                  | 4                            | ????????   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????? ??<br>???????? | 3                            |            |                                                                                       |
| ????????                  | 1                            |            |                                                                                       |
| ???? ?????????            | 2004                         | ?????      | ??????, WC<br>??????????,<br>?????????????<br>???????, ????????                       |
| ????? ?????????           | 2 x ????????? ??<br>???????? |            |                                                                                       |

??????? ???????: 25389010 - 21745 Hemmoor

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

|                                                     |                      |                                                                              |               |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ???????????          | ???????                                                                      | 30.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 24.07.2035           | ?????????????<br>?????????????                                               |               |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ?????????????<br>?????????????<br>???????????                                | A             |
|                                                     |                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2004          |

???????? ??????????: 25389010 - 21745 Hemmoor

?? ?????????



???????? ?????????: 25389010 - 21745 Hemmoor

?? ?????????



??????? ???????: 25389010 - 21745 Hemmoor

?? ????????



??????? ???????: 25389010 - 21745 Hemmoor

?? ????????



???????? ?????????: 25389010 - 21745 Hemmoor

?? ????????



??????? ???????? : 25389010 - 21745 Hemmoor

?? ????????



???????? ?????????: 25389010 - 21745 Hemmoor

?? ?????????



??????? ???????: 25389010 - 21745 Hemmoor

?? ????????



??????? ?????????: 25389010 - 21745 Hemmoor

?? ????????



???????? ?????????: 25389010 - 21745 Hemmoor

?? ????????



??????? ???????: 25389010 - 21745 Hemmoor

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

Ruhig gelegen, liebevoll gestaltet und energieeffizient ist wohl die treffendste Beschreibung für diese Immobilie.

Auf einem 1.349 m<sup>2</sup> großen Grundstück präsentiert sich hier ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 2004. Vier Zimmer verteilt auf zwei Etagen und 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine harmonische Verbindung zwischen Offenheit und Rückzug. Die vielen, zum Großteil bodentiefen Fenster durchfluten die Räume mit Licht und eröffnen oftmals einen Blick ins Grüne. Die vom Gartenteich malerisch umgebene und nach Süden ausgerichtete Terrasse in Kombination mit dem mit viel Hingabe angelegten Grundstück bilden den idealen Ort zum Ankommen, Durchatmen und Genießen. Der an das Büro und Schlafzimmer angeschlossene Balkon bietet zusätzlichen Freiraum.

Technisch auf dem neuesten Stand, überzeugt das Haus mit einer Pelletheizung, einer Solar- und Photovoltaikanlage sowie einer Be- und Entlüftungsanlage. Die gute Energieeffizienzklasse sorgt für niedrige Kosten und ein gutes Gefühl – heute und in Zukunft.

Ausreichend Abstellmöglichkeiten sind durch den in der Immobilie befindlichen Abstellraum, einen Doppelcarport mit Abstellraum sowie den Dachboden gegeben.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen auch Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

??????? ?????????: 25389010 - 21745 Hemmoor

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

Highlights:

- Ruhige Lage
- Großes, liebevoll angelegtes Grundstück
- Durchdachte Raumaufteilung
- Helle Räume durch bodentiefe Fenster
- Gute Energieeffizienzklasse
- Be- und Entlüftungsanlage
- PV-Anlage aus 2014
- Pelletheizung aus 2015
- Sanierung Badezimmer 2018
- Solaranlage
- Zentrale Staubsauganlage
- Große vom Gartenteich umschlossene Terrasse
- Balkon
- Doppelcarport mit Abstellraum

??????? ?????????: 25389010 - 21745 Hemmoor

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

Im Lankreis Cuxhaven am westlichen Ufer der Oste gelegen zählt die Kleinstadt Hemmoor ca. 8.700 Einwohner. Zusammen mit den Gemeinden Osten (Oste) und Hechthausen ist die Stadt Hemmoor Verwaltungssitz der gleichnamigen Samtgemeinde. International ist die Stadt vor allem durch ihren Kreidesee bekannt, der für Taucher aufgrund seiner Tiefe, den Sichtverhältnissen und der niedrigen Wassertemperatur ein anspruchsvolles Tauchgebiet darstellt. Aber auch die Schwebefähre Osten-Hemmoor, eine von acht Schwebefähren auf der ganzen Welt und wesentlicher Bestandteil der Touristik-Route "Deutsche Fährstraße", lockt Jahr für Jahr viele Besucher in die Stadt.

Hemmoor liegt an der Bundesstraße 73 und der Niederelbebahn, die beide Hamburg mit Cuxhaven verbinden.

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Randlage von Hemmoor. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sowie der Kreidesee sind nur wenige Minuten entfernt.

??????? ???????: 25389010 - 21745 Hemmoor

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 30.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

??????? ?????????: 25389010 - 21745 Hemmoor

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

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

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)