

Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

# Wohnglück voraus!

Objektnummer: 24389010-1



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

**KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 837 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 24389010-1             |
| Wohnfläche   | ca. 130 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Walmdach               |
| Zimmer       | 5                      |
| Schlafzimmer | 3                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1958                   |
| Stellplatz   | 1 x Garage             |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 169.000 EUR   |
| Haus        | Einfamilienhaus   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Ausstattung | Sauna, Einbauküche  |

Objektnummer: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 302.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.07.2034     | Energie-Effizienzklasse     | H                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1958                        |

Objektnummer: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

## Ein erster Eindruck

Das hier angebotene, 1958 erbaute Haus ist auf der Suche nach liebevollen Händen, die sich mit Herz und Geschmack ihr eigenes kleines Paradies erschaffen. Ca. 130 m<sup>2</sup> verteilen sich auf fünf Zimmer und zwei Etagen. Der durchdachte Grundriss garantiert ein Bewohnen bis ins hohe Alter. Mit Badezimmer, Küche mit angeschlossener Speisekammer, Schlafzimmer sowie Wohn- und Esszimmer befinden sich alle Räume des täglichen Lebens im Erdgeschoss. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne mit Duschwand. Die hier installierte Fußbodenheizung lässt kalte Füße der Vergangenheit angehören. Das Wohn- und Esszimmer ist mit einem Kamin ausgestattet, der an kalten Wintertagen für ein gemütlich warmes Wohnambiente sorgt. Sowohl das Badezimmer als auch das Wohn-/Esszimmer besitzen einen Zugang zur nach Süden ausgerichteten, umschlossenen Terrasse. Hier bleibt nicht nur Ihre Privatsphäre gewahrt, sondern lässt sich auch jeder Sonnenstrahl genießen. Im Dachgeschoss finden sich zwei weitere Zimmer sowie ein Duschbad. Mit etwas handwerklichem Geschick lässt sich der Grundriss hier ganz nach Ihren Bedürfnissen anpassen. Ausreichend Abstellmöglichkeiten sind durch Abstellraum, Dachboden, Garage und Keller gegeben. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und vielleicht ist diese Immobilie schon bald Ihr Wohnglück!

Objektnummer: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

## Ausstattung und Details

### Highlights:

- Ruhige, idyllische Lage
- Großzügige, durchdachte Raumaufteilung
- Vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten
- Badezimmer mit Fußbodenheizung
- Kamin
- Heizung aus 2022
- Große, schön angelegte Terrasse mit Bar
- Sauna
- Garage
- Keller

Objektnummer: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

## Alles zum Standort

Im Landkreis Cuxhaven am westlichen Ufer der Oste gelegen zählt die Kleinstadt Hemmoor ca. 9.000 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 Kreidensee 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 ruhiger Randlage von Hemmoor. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sowie der Kreidensee sind nur wenige Minuten entfernt.

**Objektnummer: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 302.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)