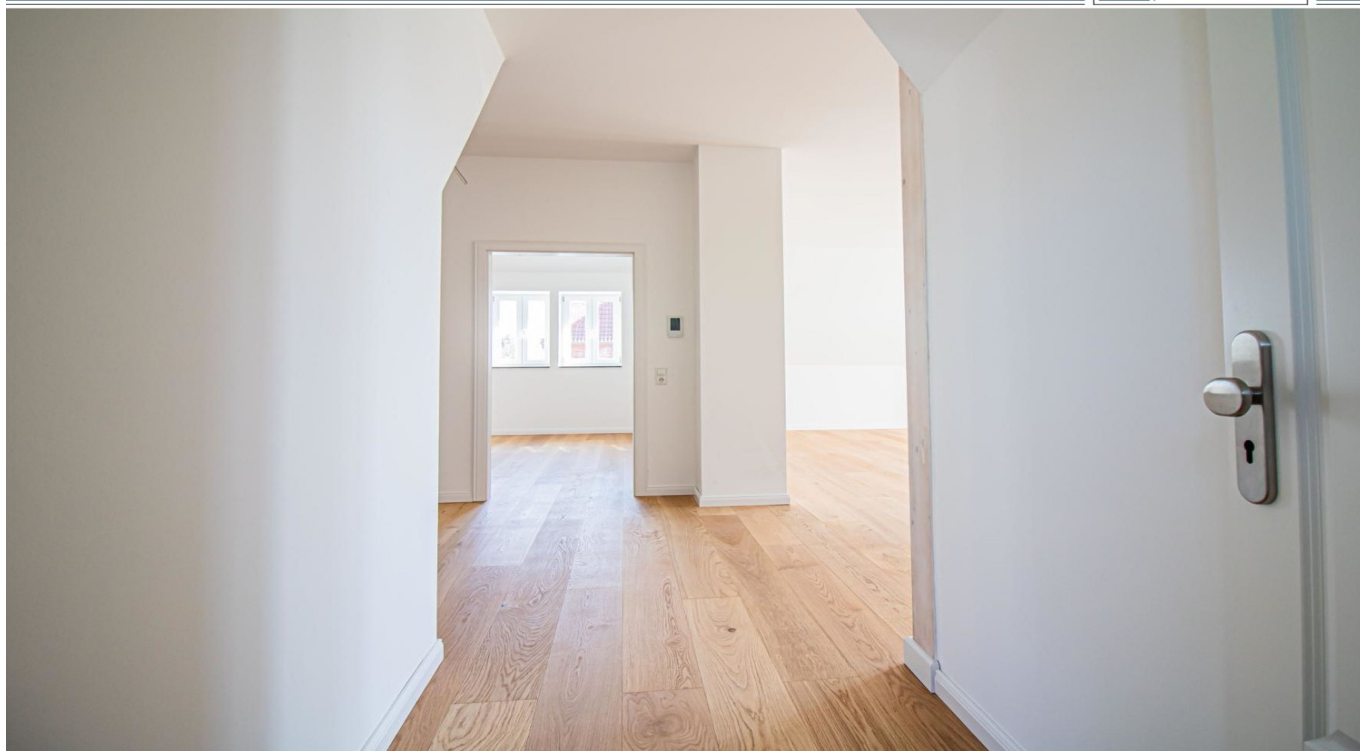


Cuxhaven

# Erstbezug nach Kernsanierung!

Objektnummer: 22389004-2-4

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 448.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## Auf einen Blick

Objektnummer	22389004-2-4
Wohnfläche	ca. 116 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1923
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	448.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	62.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.08.2025	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1923

Objektnummer: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## Die Immobilie





Objektnummer: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## Die Immobilie





Objektnummer: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## Die Immobilie





Objektnummer: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## Ein erster Eindruck

Altbau neu erleben - hochwertig und zentrumsnah! Im ersten Obergeschoss eines kernsanierten Drei-Parteien-Hauses warten ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche nur darauf, Ihr persönlicher Wohlfühlort zu werden. Typisch für Altbauten zeichnen sich die Räume durch hohe Decken und ihre Großzügigkeit aus. Durch viele, oftmals große Fenster wirkt die ganze Wohnung hell, freundlich und sehr einladend. Ausgestattet mit hochwertigen Fliesen- und Parkettböden, einem Fahrstuhl, der direkt bis in die Wohnung fährt, und einer Fußbodenheizung bleiben hier kaum noch Wünsche offen. Das Wohnzimmer stellt den größten Raum der Wohnung dar und verfügt über einen Zugang zum Südbalkon, auf dem Sie zukünftig mit Freunden und der Familie die schönen Sommerabende verbringen können. Mit dem Schlafzimmer und einem weiteren Zimmer finden nicht nur Sie, sondern auch Ihre Gäste ganz entspannt den Weg ins Land der Träume. Alternativ kann eines der beiden Zimmer auch als Büro/Arbeitszimmer fungieren. Das Tageslichtbad wird mit einer ebenerdigen Dusche versehen. Ausreichend Abstellmöglichkeiten werden durch zwei KFZ-Stellplätze sowie einen Kellerraum geboten. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und finden auch Sie Ihr Wohnglück!



Objektnummer: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## Ausstattung und Details

### Highlights:

- Zentrale Lage
- Erstbezug nach Kernsanierung
- Altbaucharme
- Großzügige Raumgestaltung
- Hochwertige Ausstattung
- Fahrstuhl direkt in die Wohnung
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Duschbad mit ebenerdiger Dusche
- Großer Balkon in Südausrichtung
- Keller
- Zwei Stellplätze

Objektnummer: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## Alles zum Standort

Weite Sandstrände, bunte Strandkörbe und kreischende Möwen sind nur einige Dinge, die das Nordseeheilbad Cuxhaven auszeichnen. Mit ihrem maritimen Flair, ihrer faszinierenden Landschaft und Vielfalt begeistert die Stadt nicht nur die ca. 48.000 Einwohner, sondern Jahr für Jahr auch tausende Besucher aus aller Welt. An der nördlichen Spitze Niedersachsens gelegen und an zwei Seiten von Wasser umgeben ist Cuxhaven Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und zählt zu den Metropolregionen Bremen/Oldenburg und Hamburg. Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Cuxhaven. Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Elbe und auch Nordsee sind nur wenige Minuten entfernt.

Objektnummer: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2025. Endenergiebedarf beträgt 62.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1923. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## 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)