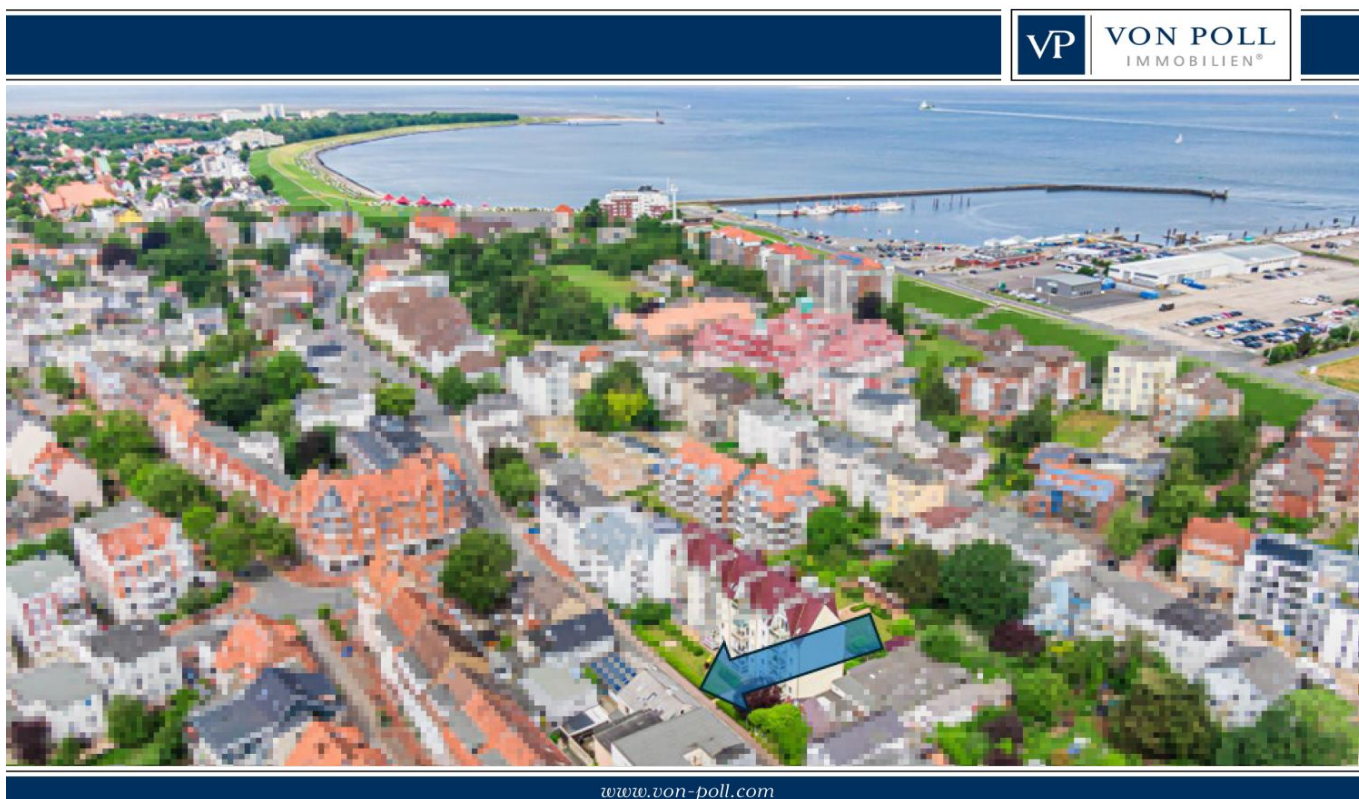


Cuxhaven

## In einem Kilometer am Badestrand ...

*Número de propiedad: 23389012-3*



PRECIO DE COMPRA: 275.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 205 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 246 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## De un vistazo

|                      |                        |                        |   |
|----------------------|------------------------|------------------------|---|
| Número de propiedad  | 23389012-3             | Precio de compra       | 275.000 EUR   |
| Superficie habitable | ca. 205 m <sup>2</sup> | Casa                   | Casa de ciudad  |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas      | Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Habitaciones         | 9                      | Método de construcción | Sólido  |
| Dormitorios          | 7                      | Superficie alquilable  | ca. 205 m <sup>2</sup>  |
| Baños                | 2                      | Características        | Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada                        |
| Año de construcción  | 1906                   |                        |   |

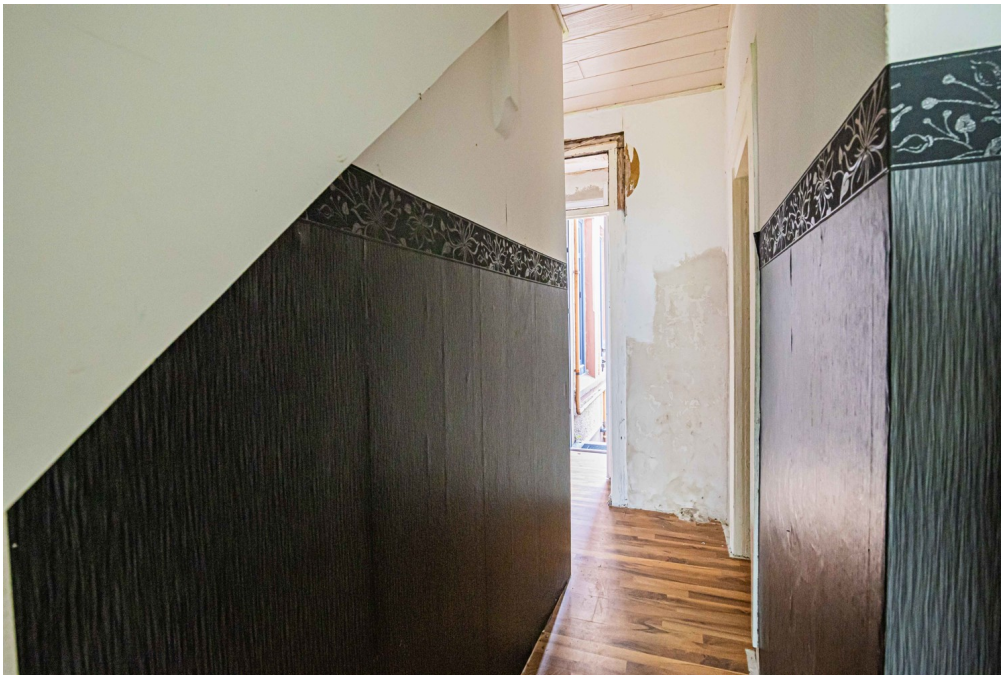
Número de propiedad: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                             |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado energético      |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Demanda de energía final                            | 174.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 08.08.2032          | Clase de eficiencia energética                      | F                           |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Año de construcción según el certificado energético | 1906                        |

Número de propiedad: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## La propiedad



Número de propiedad: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## La propiedad



Número de propiedad: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## La propiedad



Número de propiedad: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## La propiedad





Número de propiedad: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## La propiedad



Número de propiedad: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## La propiedad



Número de propiedad: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## Una primera impresión

... der Grimmershörn-Bucht, 500 m vom Yachthafen sowie eine halbe Stunde Fußweg vom berühmten Cuxhavener Sandstrand entfernt, befindet sich diese Immobilie und birgt wahrlich eine Vielzahl an Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten, unter anderem die der Kurzzeitvermietung. Menschen mit Fantasie, handwerklichem Geschick und dem Blick für's gewisse Etwas gesucht! Außenaufnahmen und weitere Bilder auf Anfrage! Dieses 1906 erbaute Gebäude wurde über Jahrzehnte hinweg als Hotel betrieben, dann teilweise selbst genutzt und ist erst in den letzten Jahren fest vermietet, jedoch nie offiziell umgenutzt worden. 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf zwei Etagen und neun Zimmer. Das Dachgeschoss bzw. der Dachboden birgt weiteres Ausbaupotenzial, zählt jedoch aufgrund der niedrigen Deckenhöhe nicht als Wohn-, sondern nur als Nutzfläche. Durch die hohe Deckenhöhe im Erd- und Obergeschoss kommt der Altbaucharme dieses Hauses voll zur Geltung. Mit dem Vollkeller wurde auch an ausreichend Abstellfläche gedacht. Folgende Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren vom Eigentümer durchgeführt: - Erneuerung der Fenster und Hauseingangstür - Erneuerung der Heizung - Teilweise Erneuerung der Boden- und Wandbeläge - Teilweise Erneuerung der Elektro-, Heizungs- und Wasserleitungen - Sanierung der Bäder Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

Número de propiedad: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## Detalles de los servicios

Highlights:

- Gefragte mit Nähe zur Innenstadt und der Elbe-Nordsee-Mündung
- Altbaucharme
- Vielseitige Entwicklungs-, Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Neue Heizung (2016)
- Neue Fenster (2020)
- Neue Hauseingangstür (2020)
- Sanierung der Badezimmer (2020)

Número de propiedad: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## Todo sobre la ubicación

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, Kreditinstitute, Kindergärten und Schulen sowie das Stadtzentrum sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Elbe und auch Nordsee sind nur wenige Minuten entfernt.

Número de propiedad: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 174.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. 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.

Número de propiedad: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)