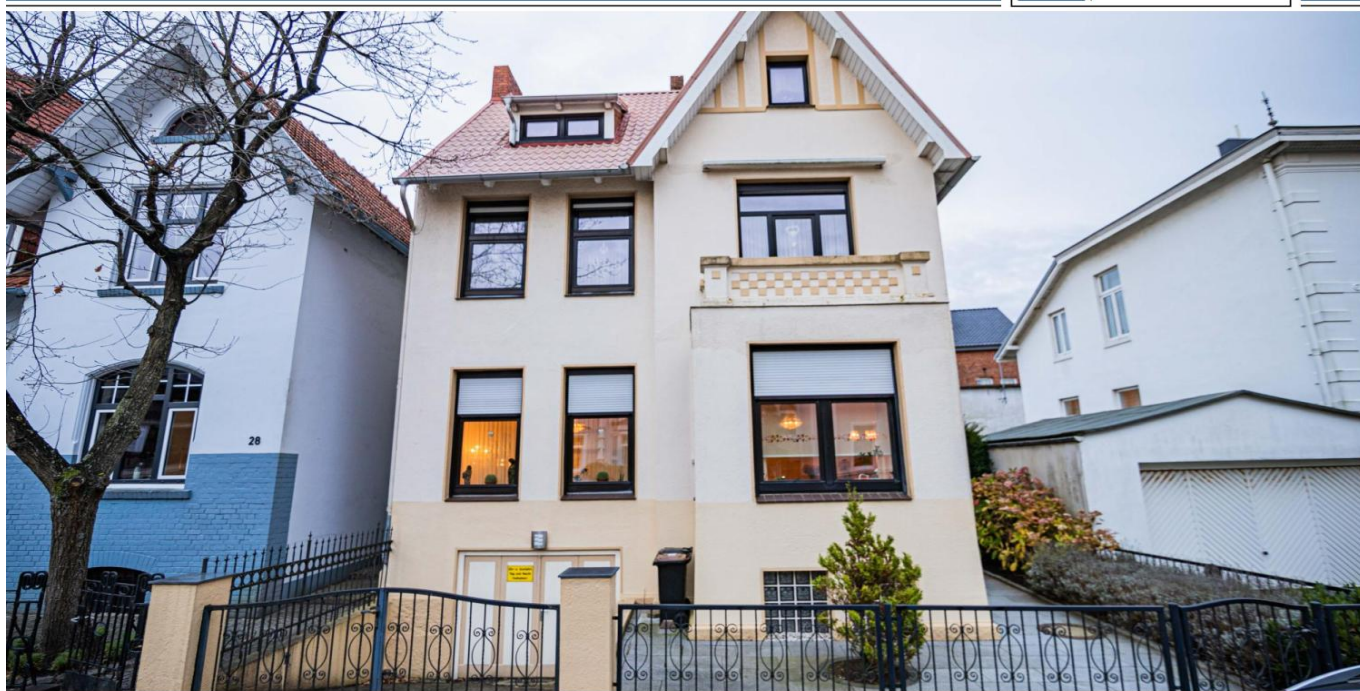


Cuxhaven – Cuxhaven

# Zauberhaft charmant

CODE DU BIEN: 24389021



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

PRIX D'ACHAT: 275.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 108 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 264 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24389021
Surface habitable	ca. 108 m <sup>2</sup>
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1909
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	275.000 EUR
Type de bien	Maison urbaine
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	431.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.12.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1909

CODE DU BIEN: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## La propriété



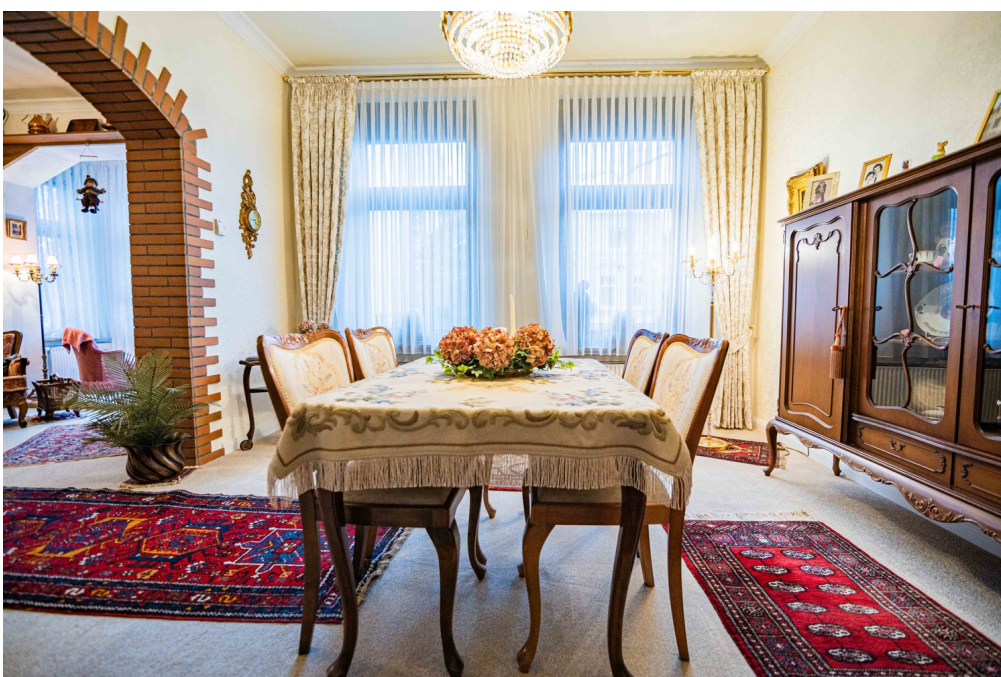
CODE DU BIEN: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## La propriété





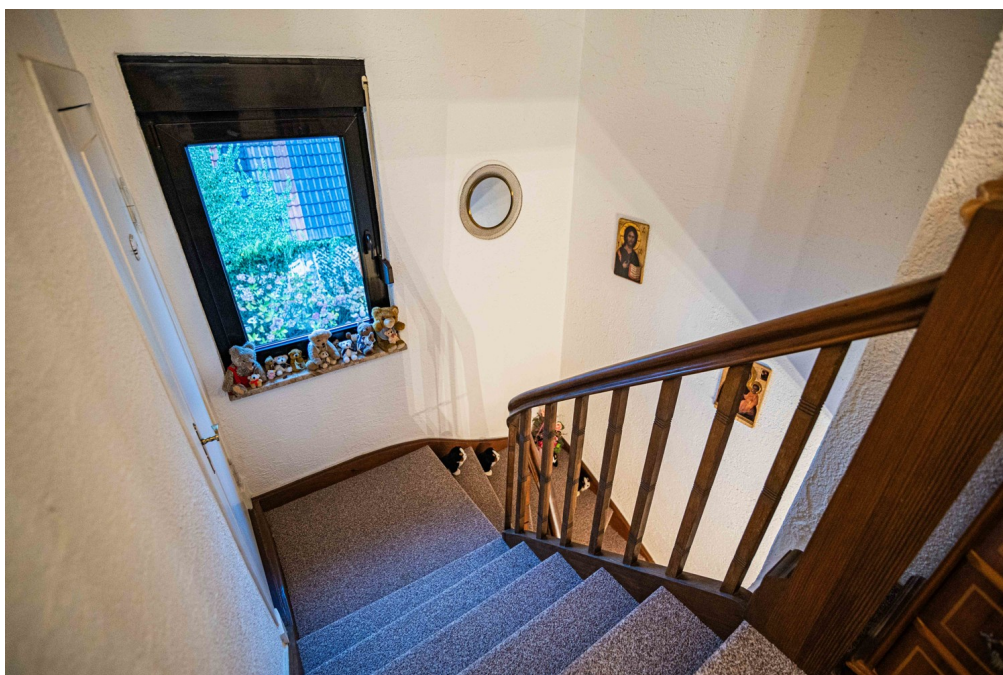
CODE DU BIEN: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## Une première impression

... ist wohl die treffendste Beschreibung für diese Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit und lassen auch Sie sich vom Charme dieses Hauses begeistern! Ruhig, zentral und dennoch nur wenige Minuten vom Yachthafen und der Alten Liebe entfernt, präsentiert sich hier ein Haus aus dem Jahre 1909. Sowohl das Grundstück als auch das Gebäude überzeugen mit einer geschmackvollen Gestaltung. Im Hausinneren erwarten Sie großzügige Räumlichkeiten mit vielen Fenstern und hohen Decken. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf 5 Zimmer und zwei Etagen. Das Erdgeschoss gliedert sich in Diele, Küche, Ess- und Wohnzimmer. Das verbundene Wohn- und Esszimmer ist definitiv das Highlight des Erdgeschosses und mit einem Erker versehen, der dem Ganzen noch das gewisse Etwas verleiht. Auf dem Weg ins Dachgeschoss befindet sich im Zwischengeschoss noch das Gäste-WC. Im Dachgeschoss sind drei weitere Zimmer, ein Tageslicht-Wannenbad sowie ein Abstellraum mit Waschbecken zu finden. Der Dachboden ist zum Teil wohnlich ausgebaut und bietet neben ausreichend Abstellmöglichkeiten noch die Möglichkeit für ein weiteres Zimmer. Weitere Abstellflächen sind durch den Vollkeller und die darin befindliche Garage gegeben. Habe wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

CODE DU BIEN: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## Détails des commodités

Highlights:

- Ruhige und dennoch zentrale Lage
- Geschmackvolle Gebäude- und Grundstücksgestaltung
- Gepflegter Zustand
- Altbaucharme mit hohen Decken
- Balkon
- Vollkeller
- Garage



CODE DU BIEN: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## Tout sur l'emplacement

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 gefragter, zentraler Lage von Cuxhaven. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Stadtzentrum sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

CODE DU BIEN: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 431.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909. 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.

CODE DU BIEN: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)