

Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

# Wohnglück voraus!

CODE DU BIEN: 24389010-1



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

PRIX D'ACHAT: 169.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 837 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

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

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24389010-1	Prix d'achat	169.000 EUR
Surface habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	3	Aménagement	Sauna, Bloc-cuisine
Salles de bains	2		
Année de construction	1958		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	302.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.07.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

## Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)**

## Tout sur l'emplacement

Im Lankreis 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 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 ruhiger Randlage von Hemmoor. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sowie der Kreidesee sind nur wenige Minuten entfernt.



**CODE DU BIEN: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24389010-1 - 21745 Hemmoor – Hemmoor (Stadt)

## 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)