

Cuxhaven

## Ein ruhiges Leben in Ortsrandlage ...

????????? ??????????: 23389016-2



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

???? ??????: 199.000 EUR • ??????????: ca. 140 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 1.852 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23389016-2 - 27478 Cuxhaven

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23389016-2 - 27478 Cuxhaven

?? ??? ??????

???????? ??????????	23389016-2	????? ???????	199.000 EUR
????????????	ca. 140 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	5	??????????	????????
???????????????? ???	4	????????????????	????????
????????????	3	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1931	??????	????????, WC ????????????, ??????, ??????, ????????????????
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ????????????, 2 x ????????	????????	????????

???????? ??????????: 23389016-2 - 27478 Cuxhaven

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	197.20 kWh/m²a
??????????????	12.09.2033	????????????	
??????????????????		?????????????	F
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	????????????	

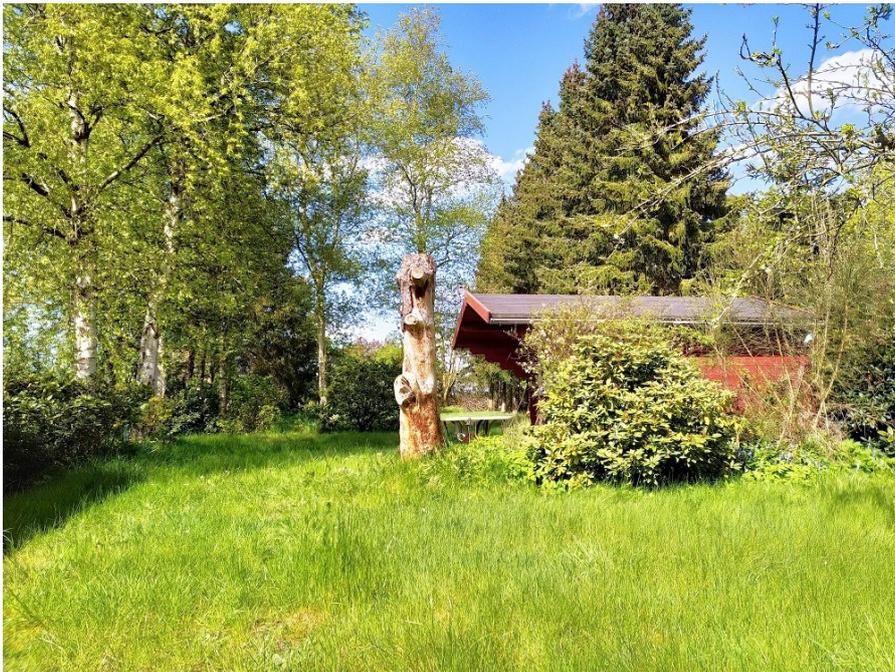
???????? ??????????: 23389016-2 - 27478 Cuxhaven

?? ?????????



???????? ??????????: 23389016-2 - 27478 Cuxhaven

?? ?????????



???????? ??????????: 23389016-2 - 27478 Cuxhaven

?? ?????????



???????? ??????????: 23389016-2 - 27478 Cuxhaven

?? ?????????



???????? ??????????: 23389016-2 - 27478 Cuxhaven

?? ?????????



???????? ??????????: 23389016-2 - 27478 Cuxhaven

?? ?????????



???????? ??????????: 23389016-2 - 27478 Cuxhaven

?? ?????????



???????? ??????????: 23389016-2 - 27478 Cuxhaven

?? ?????????



???????? ??????????: 23389016-2 - 27478 Cuxhaven

?? ?????????



???????? ??????????: 23389016-2 - 27478 Cuxhaven

?? ?????????



???????? ??????????: 23389016-2 - 27478 Cuxhaven

??? ?????? ???????????

... und gelassen dem Alter entgegensehen, genau das verspricht die hier angebotene Immobilie. Auf einem ca. 1.852 m<sup>2</sup> großen Grundstück präsentiert sich hier ein Einfamilienhaus aus dem Jahre 1931 mit 5 Zimmern und ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Nicht nur das Grundstück, sondern auch das Häuschen warten nur darauf, mit neuem Leben gefüllt sowie mit Liebe und nach den eigenen Bedürfnissen gestaltet zu werden. Auszeichnend für die Immobilie ist die durchdachte Raumaufteilung, denn mit zwei möglichen Schlafzimmern, dem Wohn- und Esszimmer, zwei Bädern und der Küche befinden sich alle Räume des täglichen Lebens im Erdgeschoss und sichern somit ein Bewohnen bis ins hohe Alter. Das Obergeschoss gliedert sich in zwei weitere Einzelzimmer, ein Durchgangszimmer, welches aktuell als Arbeitszimmer / Büro genutzt wird, und ein Wannenbad mit separater Toilette. Genügend Abstellflächen sind durch den Spitzboden, einen Kellerraum, zwei Garagen und einen Carport gegeben. Folgende Arbeiten wurden in den letzten Jahren durchgeführt: - Einfassen des Schornsteins - Erneuerung der Heizung - Erneuerung des E-Kastens - Installation eines Wärmedämmverbundsystemes - Installation eines Kaminofens - Sanierung von zwei Badezimmern Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

???????? ??????????: 23389016-2 - 27478 Cuxhaven

????????????????? ??? ???? ?????

Highlights:

- Ruhige Lage
- Großes Grundstück
- Alle Räume des täglichen Lebens im Erdgeschoss
- Drei Badezimmer
- Außenjalousien
- Heizung aus 2016
- Kaminofen
- Wärmedämmverbundsystem
- Kellerraum
- Gartenhaus
- Zwei Garagen und ein Carport

???????? ??????????: 23389016-2 - 27478 Cuxhaven

??? ??? ??? ????????????

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 idyllischer Randlage von Cuxhaven. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Stadtzentrum sind nur einige Fahrminuten entfernt.

???????? ??????????: 23389016-2 - 27478 Cuxhaven

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 197.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1931. 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.

???????? ??????????: 23389016-2 - 27478 Cuxhaven

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)