

Cuxhaven – Süder-Westerwisch

# Alle unter einem Dach!

????????? ??????????: 24389015



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

???? ??????: 329.000 EUR • ??????????: ca. 170 m<sup>2</sup> • ??????????: 6.5 • ??????? ?????: 1.035 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24389015 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

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

???????? ??????????: 24389015 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

?? ??? ??????

???????? ??????????	24389015	????? ???????	329.000 EUR
?????????????	ca. 170 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	?????????????????	?????????????	?????????????????
?????????	6.5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	5.5	?????????	?????????
?????????????	4	?????????????	?????????????
????? ??????????????	1974	?????????????????	ca. 152 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24389015 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ?????????????	???????	????????? ????????	230.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		???????????????	
???????????????	30.07.2034	???????????????	G
????????????????????		???????????????????	
????????? ???		???????????????	
????? ?????????????	???????	???????????????	
		????? ????????????????	1974
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		????????????????????	



???????? ??????????: 24389015 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

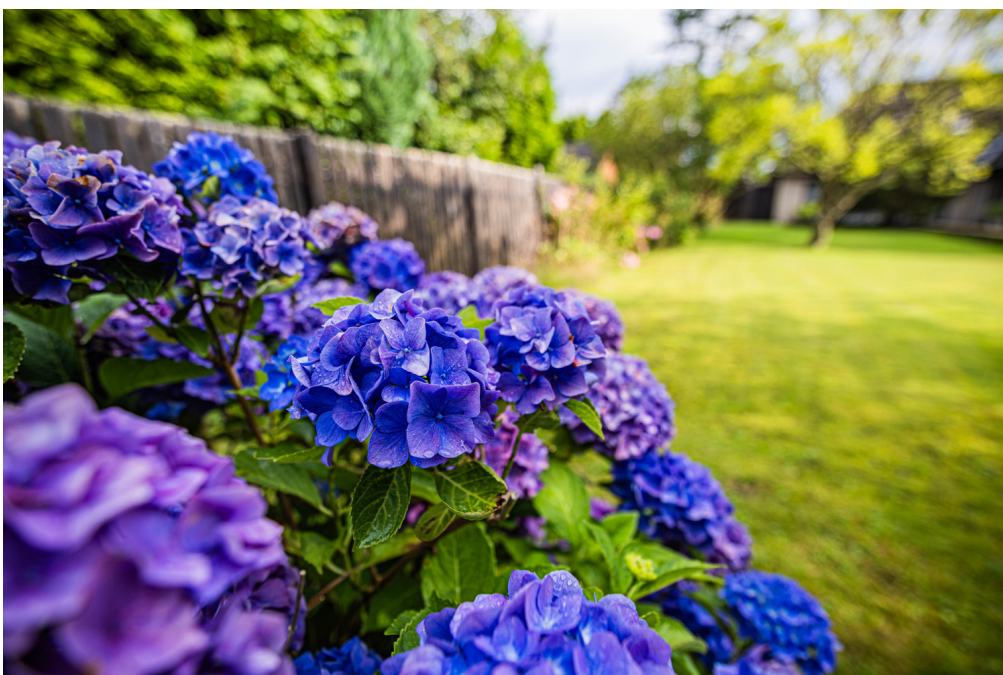
?? ?????????





???????? ????????: 24389015 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

?? ????????





???????? ????????: 24389015 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

?? ????????





??????? ???????: 24389015 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

?? ????????





???????? ????????: 24389015 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

?? ????????





??????? ???????: 24389015 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

?? ????????





??????? ????????: 24389015 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

?? ????????





??????? ????????: 24389015 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

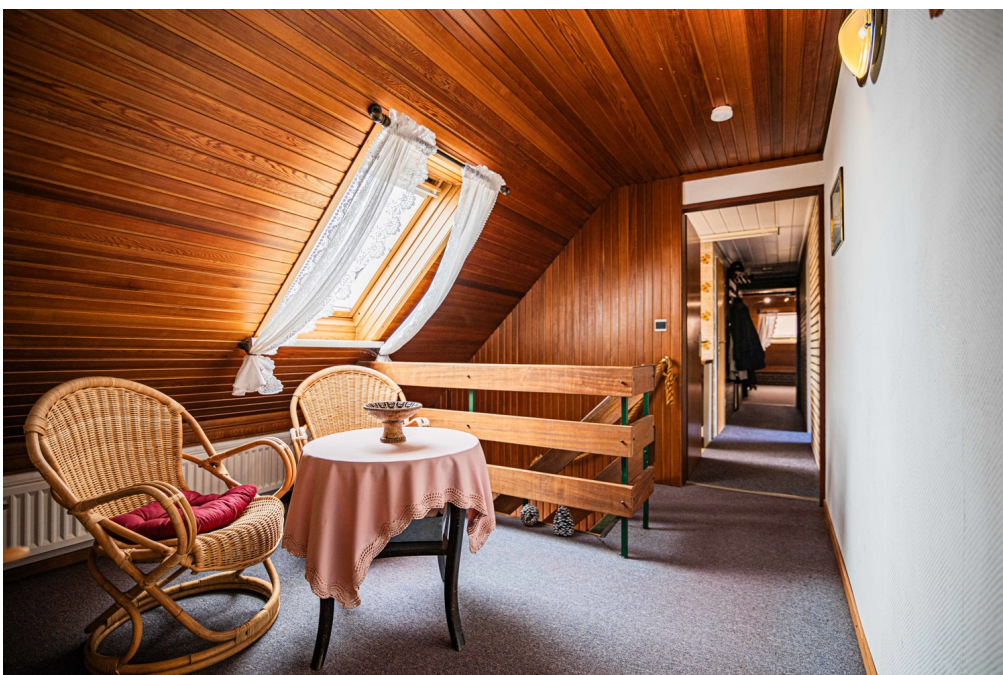
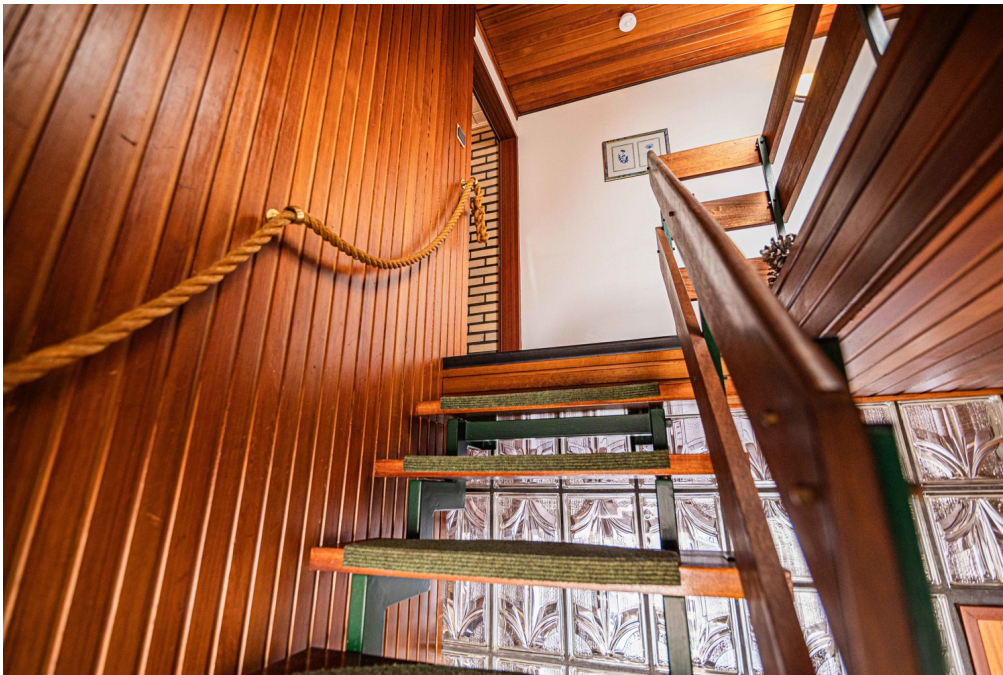
?? ????????





???????? ??????????: 24389015 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

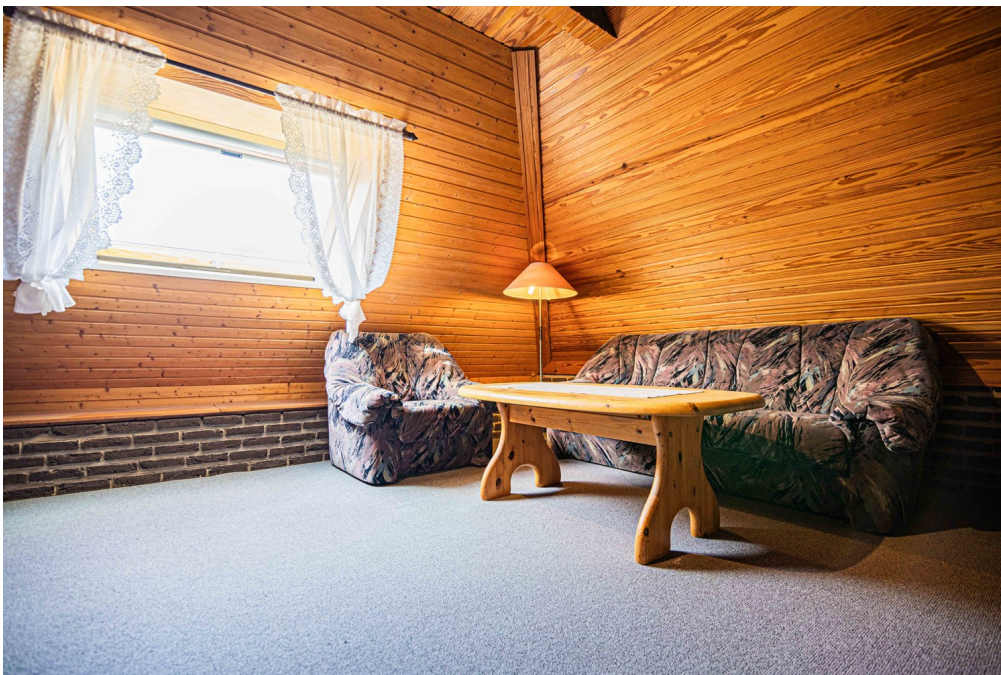
?? ?????????





???????? ?????????: 24389015 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

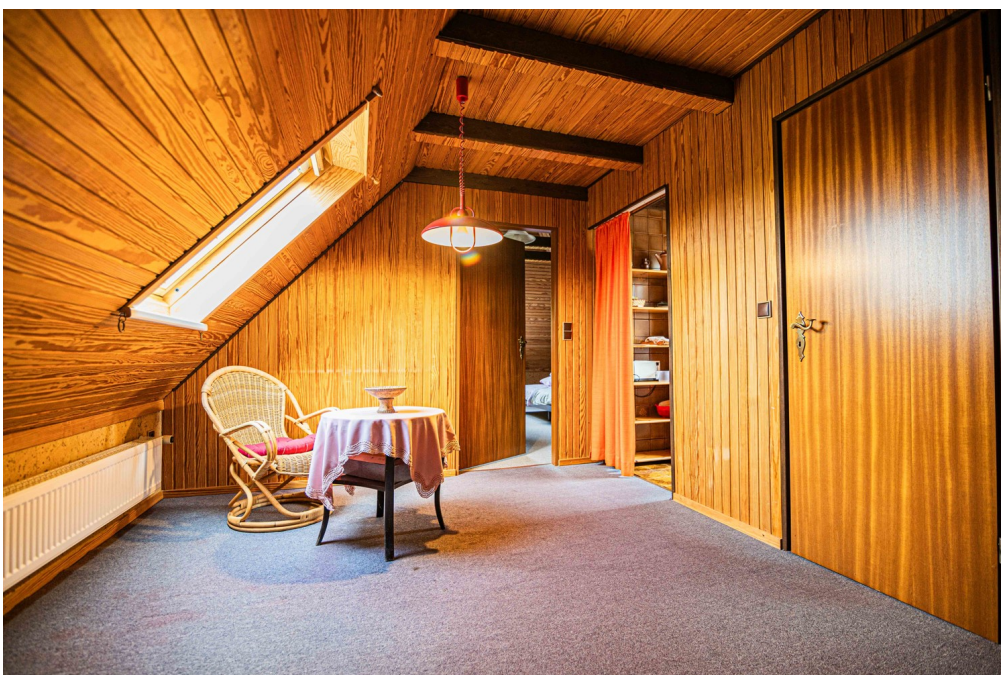
?? ?????????





??????? ???????: 24389015 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

?? ????????





??????? ???????: 24389015 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

?? ????????





???????? ??????????: 24389015 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

?? ?????????



??????? ????????: 24389015 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

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

Egal ob Paare, kleine Familien, große Familien oder Mehrgenerationen - dieses Haus wird einfach allen gerecht! In einer ruhigen Stichstraße gelegen, auf einem 1035 m<sup>2</sup> großen und schön angelegten Grundstück, präsentiert sich hier ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974. Das Gebäude wurde ursprünglich als Bungalow mit ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche erbaut, im Laufe der Jahre jedoch durch den Ausbau des Dachbodens um ca. 97 m<sup>2</sup> erweitert, sodass nun insgesamt 267 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebaute Fläche nur darauf warten, ganz nach Ihren Wünschen und Vorstellungen gestaltet zu werden. Hinzu kommen noch eine 25 m<sup>2</sup> große Einzelgarage sowie ein ca. 30 m<sup>2</sup> großer und direkt an die Garage angeschlossener Abstellraum. Das Erdgeschoss gliedert sich in 3,5 Zimmer, zwei Bäder, Küche, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum und Speisekammer. Das Highlight im Erdgeschoss ist definitiv das ca. 62 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, welches offen in die Essdiele übergeht. Alle Schlaf- und Wohnräume sowie die Essdiele sind zur Terrasse ausgerichtet und mit bodentiefen Fenstern ausgestattet, sodass diese hell, freundlich und sehr einladend wirken. Mit Dusch- und Wannenbad kommt wirklich jeder auf seine Kosten. Die geräumige Küche grenzt an Hauswirtschaftsraum und Speisekammer. Der Hauswirtschaftsraum verfügt über einen direkten Zugang zur Garage, sodass Sie immer trockenen Fußes vom Haus ins Auto und auch wieder zurück gelangen. Laue Sommerabende genießen Sie zukünftig mit Freunden und der Familie auf der nach Süden und Westen ausgerichteten Sonnenterrasse. Der wohnlich ausgebaute Dachboden zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus. Jeder Quadratmeter wurde effektiv genutzt, sodass drei ganze und zwei halbe Zimmer, ein Abstellraum, zwei Duscbäder, zwei Küchen und ein WC ihren Platz finden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und vielleicht ist diese Immobilie bald Ihr neues Zuhause!



???????? ??????????: 24389015 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

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

Highlights:

- Ruhige Lage
- Großes Grundstück
- Wohnlich ausgebauter Dachboden
- Vielseitige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Bodentiefe Fenster im Erdgeschoss
- Große Terrasse in Süd- und Westausrichtung
- Garage
- Ausreichend Abstellmöglichkeiten

??????? ????????: 24389015 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

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

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

??????? ????????: 24389015 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 230.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 24389015 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

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

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

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)