

Cuxhaven – Musikerviertel

Klein, zentral und mit ganz viel Potenzial!

???????? ??: 24389016



www.von-poll.com

???? ??: 79.000 EUR • ??: ca. 53 m² • ??: 1

??????? ?????????: 24389016 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

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

??????? ???????: 24389016 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

?? ??? ??????

??????? ????????	24389016	???? ??????	79.000 EUR
??????????	ca. 53 m²	??????????	
???????????? ??	??????? ?? ?? ????????	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1		
???????????? ??	1		
??????????		????????	???????
??????????	1	????????????	
???? ???????????	1974	??????????????????	ca. 0 m²
????? ???????????	1 x ??????	??????	
		??????	?????????

???????? ??????????: 24389016 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	133.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	16.07.2025	?????????? ?????????????? ???????????	E
????? ???????????	??????	????????????? ???????????	

???????? ?????????: 24389016 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

?? ????????



??????? ???????? : 24389016 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

?? ????????



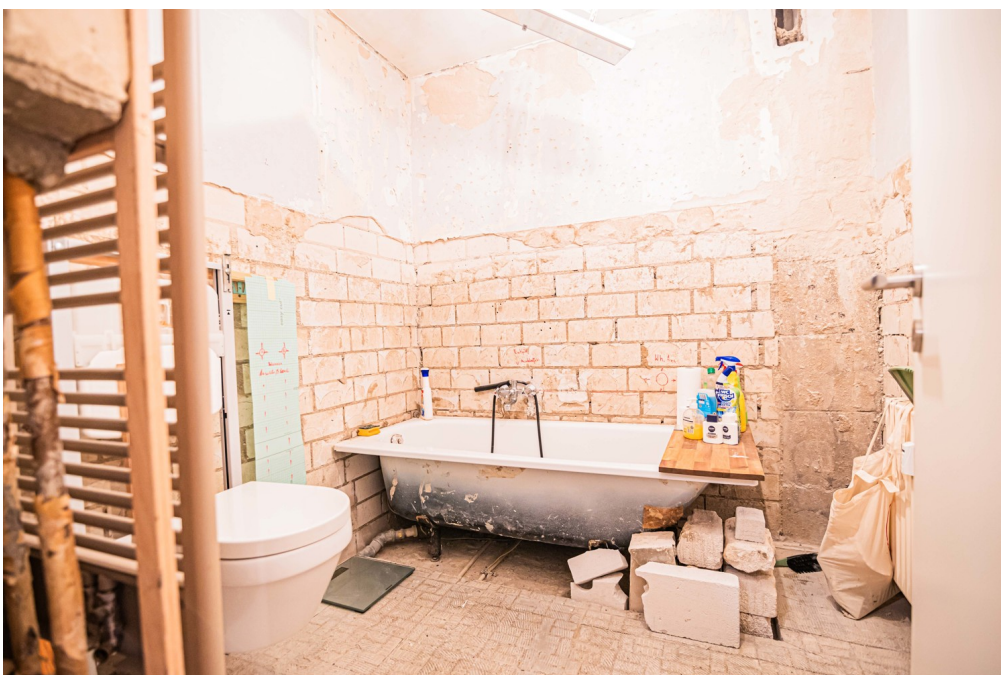
??????? ???????? : 24389016 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

?? ????????



??????? ???????? : 24389016 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

?? ????????



???????? ?????????: 24389016 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

?? ?????????



??????? ???????? : 24389016 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

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

Egal ob zur Eigennutzung oder als erste Kapitalanlage - diese Immobilie ist vielseitig nutzbar! In einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend von Cuxhaven, die durch viele Grünflächen besticht, befindet sich diese Ein-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines 1974 erbauten Mehrfamilienhauses. Ca. 53 m² Wohnfläche warten nur darauf, ganz nach Ihren Vorstellungen gestaltet bzw. fertiggestellt zu werden. Durch die großen Fenster wirkt die Wohnung hell, freundlich und sehr einladend. Im innenliegenden Badezimmer kann man kalte Wintertage ganz entspannt ausklingen lassen. Lange Sommerabende lassen sich ideal auf der großzügigen Loggia genießen und sollte das Wetter dann doch mal umschwenken, verlagern Sie den Abend einfach in den geräumigen Wohn- und Schlafbereich. Für ausreichend Abstellmöglichkeiten sorgt ein eigener Kellerraum, den Sie mit dem Fahrstuhl erreichen können, und auch Parkplatzprobleme gehören in Zukunft der Vergangenheit an, denn zur Wohnung gehört ein eigener Garagenstellplatz. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns gerne an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

??????? ???????: 24389016 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

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

Highlights:

- Ruhige und dennoch zentrale Lage
- Schöne Raumaufteilung
- Vielseitige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Fahrstuhl
- Loggia
- Garage
- Keller

??????? ???????: 24389016 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

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

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

??????? ?????????: 24389016 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 133.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

??????? ?????????: 24389016 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

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

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

Volker Dallmann & Robert Monien

Segelckestraße 38 Cuxhaven
E-Mail: cuxhaven@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com