

Cuxhaven – Sahlenburg

## Eine Seesicht-Perle im Grünen!

????????? ??????????: 24389002-1



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

???? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 46 m<sup>2</sup> • ??????: 1.5

???????? ??????????: 24389002-1 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

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

???????? ??????????: 24389002-1 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

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

???????? ??????????	24389002-1	????? ???????	249.000 EUR
????????????	ca. 46 m <sup>2</sup>	????????????	
????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1.5		
???????????? ???	1.5		
????????			
????????	1	????????	??????
???? ?????????????	1977	????????????	
		????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		??????	??????, ??????, ???????????????? ????????, ????????

???????? ??????????: 24389002-1 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ????????????? ????????????	132.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	19.12.2028	???????????? ?????????????? ????????????	E
????? ???????????	??????		

???????? ??????????: 24389002-1 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

?? ?????????





???????? ??????????: 24389002-1 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24389002-1 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

?? ?????????



???????? ??: 24389002-1 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

?? ????????





???????? ????????: 24389002-1 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

?? ????????





???????? ??????????: 24389002-1 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

?? ?????????



??????? ???????: 24389002-1 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

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

Ferienwohnung mit Meer- und Weitblick! Umgeben von Wiesen und Wäldern und nur ca. 500 Meter vom Nordseestrand entfernt, befindet sich diese charmante Wohnung im dritten Obergeschoss eines 1977 erbauten Appartementhauses. Schon beim Betreten des großzügigen Eingangsbereiches merkt man sofort, dass es sich hier um eine gepflegte Wohnanlage handelt. Zur angebotenen Immobilie gelangt man ganz bequem via Fahrstuhl. Wesentliche Auszeichnungsmerkmale sind eine breite Fensterfront, die für ein schönes Wohnambiente und eine entsprechende Durchleuchtung der Räume sorgt, sowie ein großer, umlaufender Balkon in Süd- und Westausrichtung mit Blick auf die Nordsee. Mit einer durchdachten Raumaufteilung hat man die ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche optimal genutzt, sodass bis zu vier Personen hier Platz zum Wohlfühlen finden. Das Wohnzimmer ist der größte Raum der Wohnung, mit einer offenen, modernen Küche versehen und bietet Schlafmöglichkeiten für zwei Personen. Das angrenzende Kinder-/Schlafzimmer ist mit einem Etagenbett ausgestattet und schafft somit nochmal zwei Schlafplätze. Das Badezimmer samt Mobiliar wurde erst 2022 erneuert. Ein weiteres Highlight ist die Mitbenutzungsmöglichkeit der großzügigen Dachterrasse sowie des hauseigenen Spa-Bereiches. Dieser verfügt über ein Hallenbad, eine Sauna sowie einen Erholungsraum. Die Nutzung der Stellplätze vor und hinter dem Gebäude sind den Gästen bzw. Eigentümern vorbehalten. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann seien Sie schnell, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und lassen auch Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

???????? ??????????: 24389002-1 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

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

Highlights:

- Unmittelbare Strandnähe und Meerblick
- Fahrstuhl
- Renovierter/Sanierter Zustand
- Sehr gepflegte Innenausstattung
- Großer, umlaufender Balkon in Süd- und Westausrichtung
- Spa-Bereich mit Hallenbad, Sauna sowie Erholungsraum
- Großzügige Dachterrasse



???????? ?????: 24389002-1 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

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

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, eine Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten, verschiedenste Freizeitaktivitäten, der Nordseestrand und die Strandpromenade mit ihren Cafés und Restaurants sind nur wenige Gehminuten entfernt.

???????? ??????????: 24389002-1 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 132.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. 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.

???????? ??????????: 24389002-1 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

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

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

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)