

Cuxhaven – Ritzebüttel

Kapitalanlage oder Traum verwirklichen ...

???????? ??: 24389007-2

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

???? ??: 329.000 EUR • ??: ca. 160 m² • ??: 5 • ??: 181 m²

??????? ????????: 24389007-2 - 27472 Cuxhaven – Ritzebüttel

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

???????? ??????????: 24389007-2 - 27472 Cuxhaven – Ritzebüttel

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

????????? ??????????	24389007-2	????? ???????	329.000 EUR
????????????	ca. 160 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
???????????? ??? ??????????	4		
??????????	1	?????????	???????
????? ?????????????	1923	??????????????	

??????? ?????????: 24389007-2 - 27472 Cuxhaven – Ritzebüttel

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

??????????	????????????	????????????????	KEIN
??????????	??????????	??????????	
????? ???????????	??????		

??????? ???????: 24389007-2 - 27472 Cuxhaven – Ritzebüttel

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

...., hier ist beides möglich! In einem charmanten Denkmal-Anwesen und in unmittelbarer Nähe zur beliebten Fußgängerzone sowie dem Schloss Ritzebüttel befindet sich dieses 1923 erbaute, jetzige Wohn- und Geschäftshaus. Verteilt auf zwei Geschosse und ca. 160 m² Gewerbe- und Wohnfläche finden Sie hier ein geschmackvoll eingerichtetes und gestaltetes Haupthaus mit einem Restaurant sowie einer Betriebsleiterwohnung, ein Nebengebäude mit Lager, Heizungsraum und Personal-WC sowie eine auf dem Hof befindliche Kühlzelle. Seit 1993 wurden die Gebäude umfassend und fortlaufend modernisiert/renoviert/saniert. Dies beinhaltete unter anderem folgende Arbeiten: - Erneuerung der Dacheindeckung inkl. Dämmung - Erneuerung von Innenwänden und Dämmung - Erneuerung von Elektro-, Gas- und Wasserleitungen - Erneuerung der Heiztherme sowie Heizkörper - Erneuerung von Fenstern und Türen - Erneuerung von Boden- und Wandbelägen - Sanierung der Bäder Zu den zuletzt durchgeführten Anschaffungen und Maßnahmen in den Jahren 2018/2019 zählen die Neugestaltung der Räumlichkeiten und Werbeflächen, eine neu installierte Kältetechnik, eine komplett neue Gewerbeküche sowie Kühlzelle. Das Gebäude ist aktuell mietfrei, war jedoch bis vor Kurzem vermietet und erzielte eine Jahresnettokaltmiete von 27.600,00 Euro. Auf Wunsch der Eigentümerin wird das Gebäude im Secret Sale verkauft. Bevor wir Ihnen das Exposé samt Objektanschrift zukommen lassen, bitten wir um vollständige Übermittlung Ihrer Personen- und Adressdaten. Auch nach Erhalt des Exposés bitten wir um entsprechende Diskretion Ihrerseits und Begehung/Besichtigung der Immobilie ausschließlich in unserem Beisein. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns gerne an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

??????? ?????????: 24389007-2 - 27472 Cuxhaven – Ritzebüttel

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

Highlights:

- Zentrale Lage an gut frequentierter Straße
- Charmante Gebäude- und Raumgestaltung
- Umfangreich modernisiert, renoviert und saniert
- Voll ausgestattetes Restaurant
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

??????? ????????: 24389007-2 - 27472 Cuxhaven – Ritzebüttel

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

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 zentraler Lage von Cuxhaven. Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Elbe und auch Nordsee sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

??????? ????????: 24389007-2 - 27472 Cuxhaven – Ritzebüttel

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

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.

???????? ??????????: 24389007-2 - 27472 Cuxhaven – Ritzebüttel

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

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

Volker Dallmann & Robert Monien

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com