

Cuxhaven

## In einem Kilometer am Badestrand ...

**CODICE OGGETTO: 23389012-3**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 205 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 246 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23389012-3	Prezzo d'acquisto	275.000 EUR
Superficie netta	ca. 205 m <sup>2</sup>	Casa	Casa di città
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	9	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	7	Superficie affittabile	ca. 205 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1906		

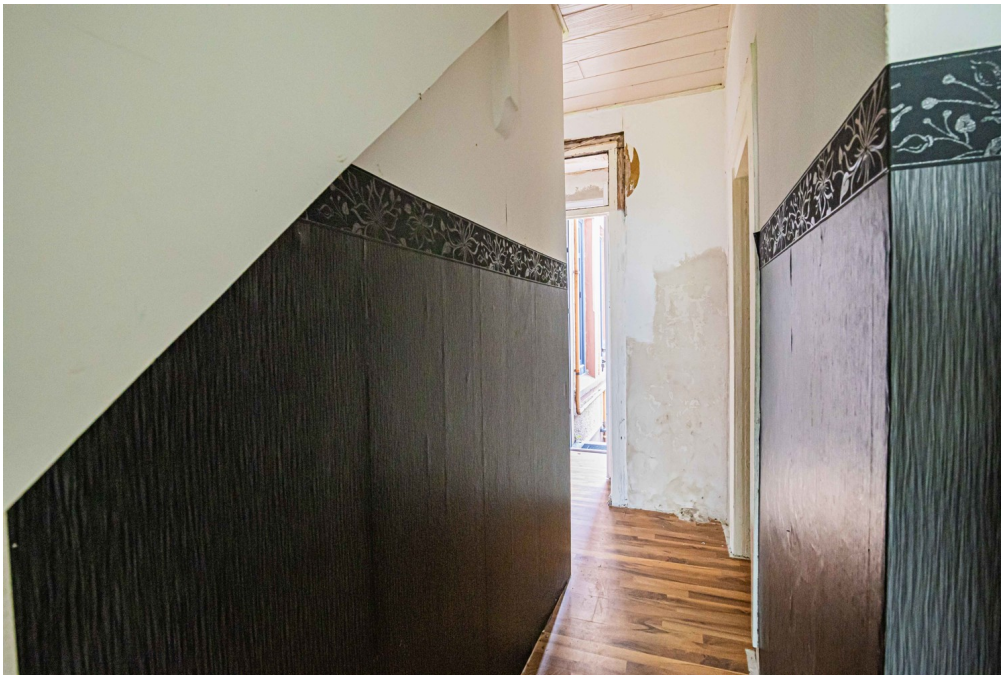
CODICE OGGETTO: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	174.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.08.2032	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1906

CODICE OGGETTO: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven**

## Una prima impressione

... der Grimmershörn-Bucht, 500 m vom Yachthafen sowie eine halbe Stunde Fußweg vom berühmten Cuxhavener Sandstrand entfernt, befindet sich diese Immobilie und birgt wahrlich eine Vielzahl an Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten, unter anderem die der Kurzzeitvermietung. Menschen mit Fantasie, handwerklichem Geschick und dem Blick für's gewisse Etwas gesucht! Außenaufnahmen und weitere Bilder auf Anfrage! Dieses 1906 erbaute Gebäude wurde über Jahrzehnte hinweg als Hotel betrieben, dann teilweise selbst genutzt und ist erst in den letzten Jahren fest vermietet, jedoch nie offiziell umgenutzt worden. 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf zwei Etagen und neun Zimmer. Das Dachgeschoss bzw. der Dachboden birgt weiteres Ausbaupotenzial, zählt jedoch aufgrund der niedrigen Deckenhöhe nicht als Wohn-, sondern nur als Nutzfläche. Durch die hohe Deckenhöhe im Erd- und Obergeschoss kommt der Altbaucharme dieses Hauses voll zur Geltung. Mit dem Vollkeller wurde auch an ausreichend Abstellfläche gedacht. Folgende Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren vom Eigentümer durchgeführt: - Erneuerung der Fenster und Hauseingangstür - Erneuerung der Heizung - Teilweise Erneuerung der Boden- und Wandbeläge - Teilweise Erneuerung der Elektro-, Heizungs- und Wasserleitungen - Sanierung der Bäder Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

**CODICE OGGETTO: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven**

## Dettagli dei servizi

Highlights:

- Gefragte mit Nähe zur Innenstadt und der Elbe-Nordsee-Mündung
- Altbaucharme
- Vielseitige Entwicklungs-, Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Neue Heizung (2016)
- Neue Fenster (2020)
- Neue Hauseingangstür (2020)
- Sanierung der Badezimmer (2020)

**CODICE OGGETTO: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven**

## Tutto sulla posizione

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, Kreditinstitute, Kindergärten und Schulen sowie das Stadtzentrum sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Elbe und auch Nordsee sind nur wenige Minuten entfernt.

**CODICE OGGETTO: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 174.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. 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.

**CODICE OGGETTO: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)