

Cuxhaven – Cuxhaven

# Zauberhaft charmant

**CODICE OGGETTO: 24389021**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 264 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24389021 - 27472 Cuxhaven – 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: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24389021
Superficie netta	ca. 108 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1909
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	275.000 EUR
Casa	Casa di città
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	431.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.12.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1909

CODICE OGGETTO: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## La proprietà



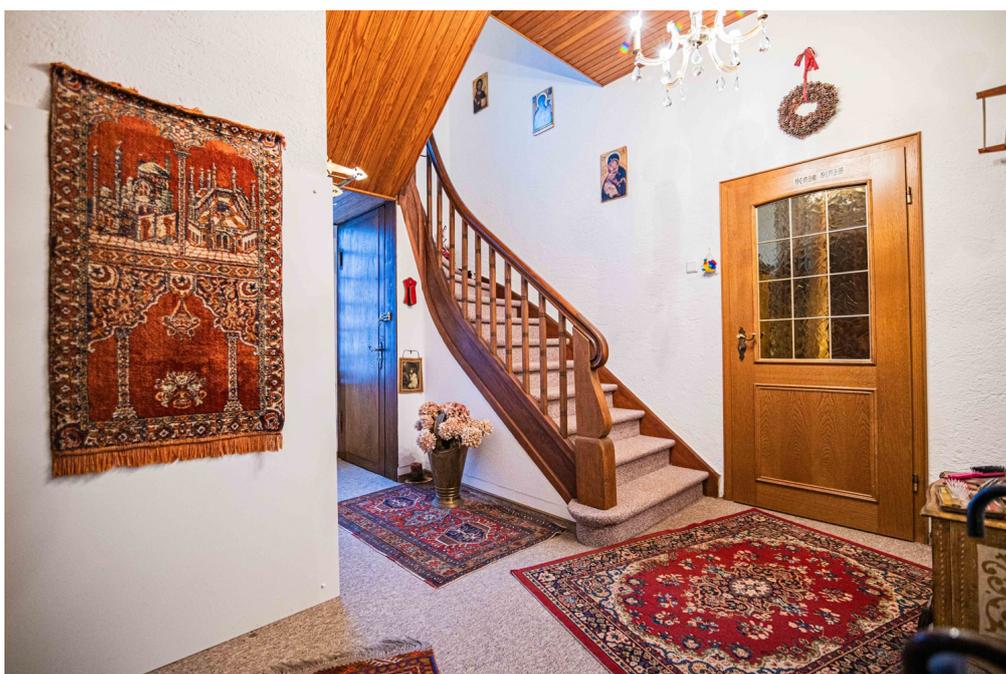
CODICE OGGETTO: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## La proprietà



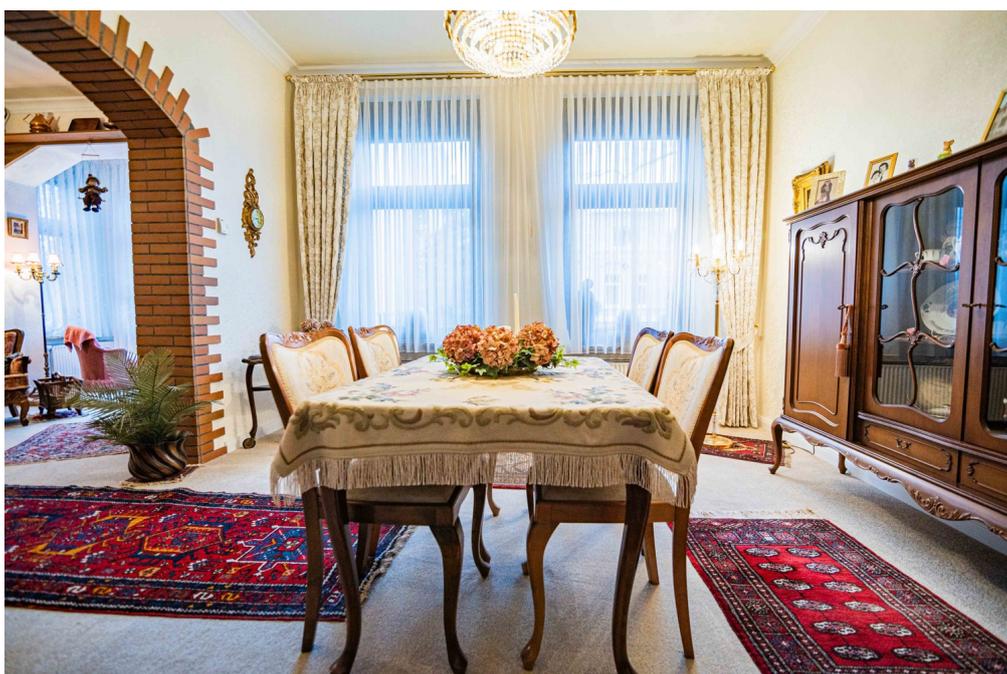
CODICE OGGETTO: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## La proprietà



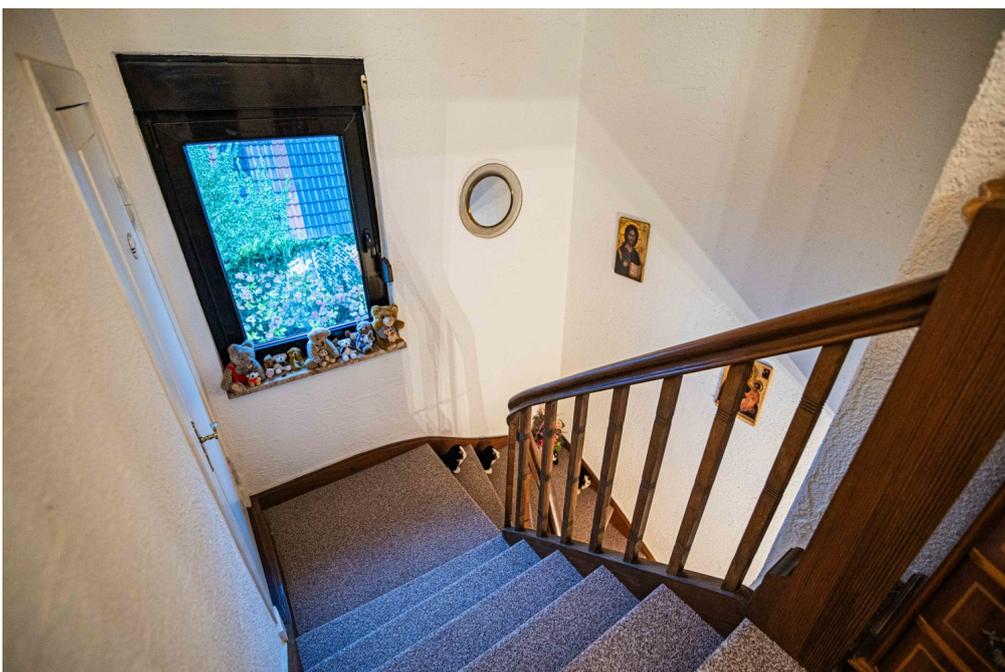
CODICE OGGETTO: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## La proprietà



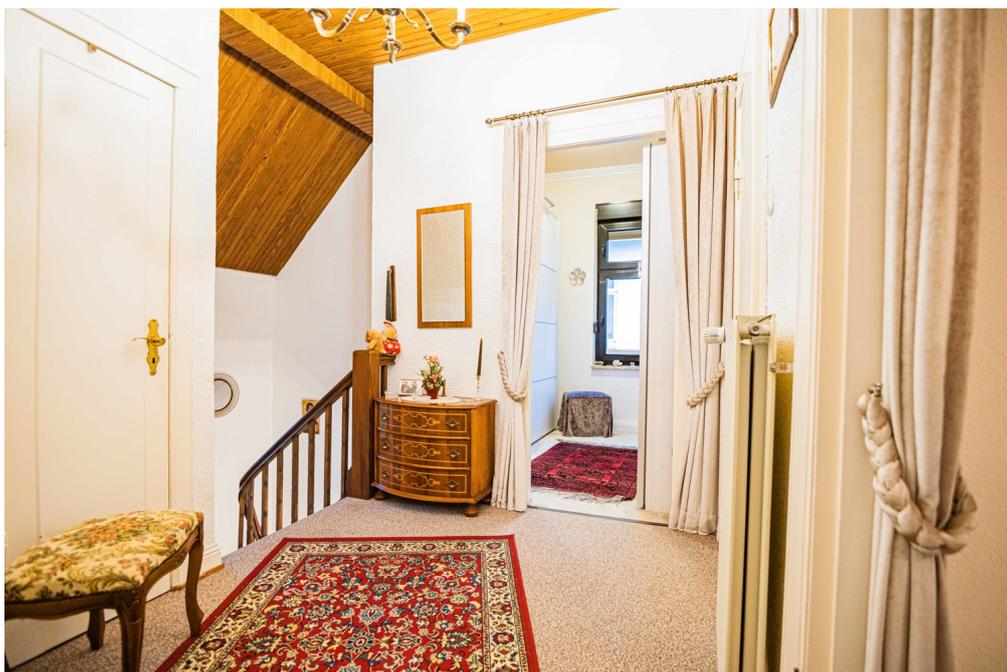
CODICE OGGETTO: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## La proprietà



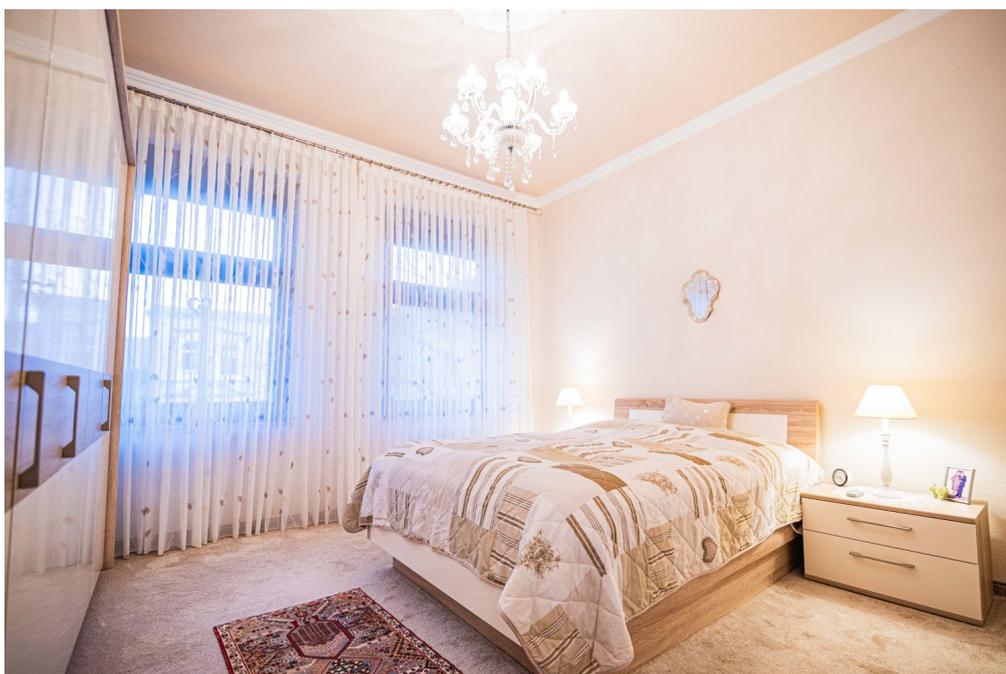
CODICE OGGETTO: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## La proprietà



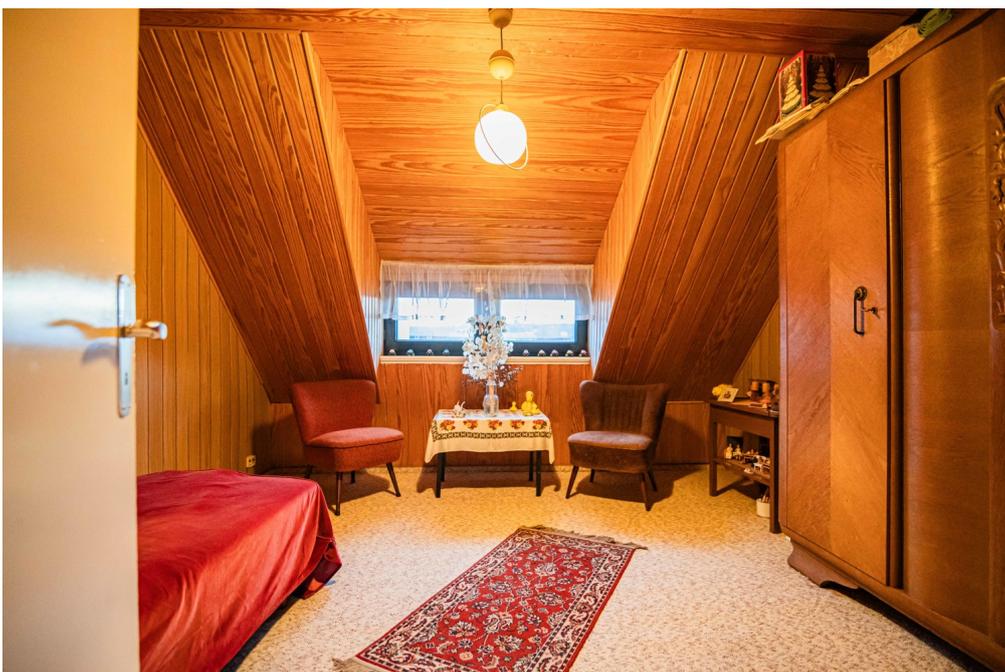
CODICE OGGETTO: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven**

## Una prima impressione

... ist wohl die treffendste Beschreibung für diese Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit und lassen auch Sie sich vom Charme dieses Hauses begeistern! Ruhig, zentral und dennoch nur wenige Minuten vom Yachthafen und der Alten Liebe entfernt, präsentiert sich hier ein Haus aus dem Jahre 1909. Sowohl das Grundstück als auch das Gebäude überzeugen mit einer geschmackvollen Gestaltung. Im Hausinneren erwarten Sie großzügige Räumlichkeiten mit vielen Fenstern und hohen Decken. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf 5 Zimmer und zwei Etagen. Das Erdgeschoss gliedert sich in Diele, Küche, Ess- und Wohnzimmer. Das verbundene Wohn- und Esszimmer ist definitiv das Highlight des Erdgeschosses und mit einem Erker versehen, der dem Ganzen noch das gewisse Etwas verleiht. Auf dem Weg ins Dachgeschoss befindet sich im Zwischengeschoss noch das Gäste-WC. Im Dachgeschoss sind drei weitere Zimmer, ein Tageslicht-Wannenbad sowie ein Abstellraum mit Waschbecken zu finden. Der Dachboden ist zum Teil wohnlich ausgebaut und bietet neben ausreichend Abstellmöglichkeiten noch die Möglichkeit für ein weiteres Zimmer. Weitere Abstellflächen sind durch den Vollkeller und die darin befindliche Garage gegeben. Habe wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

**CODICE OGGETTO: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven**

## Dettagli dei servizi

Highlights:

- Ruhige und dennoch zentrale Lage
- Geschmackvolle Gebäude- und Grundstücksgestaltung
- Gepflegter Zustand
- Altbaucharme mit hohen Decken
- Balkon
- Vollkeller
- Garage

**CODICE OGGETTO: 24389021 - 27472 Cuxhaven – 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 gefragter, zentraler Lage von Cuxhaven. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Stadtzentrum sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

**CODICE OGGETTO: 24389021 - 27472 Cuxhaven – Cuxhaven**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 431.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24389021 - 27472 Cuxhaven – 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)