

Hemmoor - Hemmoor (Stadt)

# Der Weg in Ihr persönliches Wohnglück!

Objektnummer: 26389007



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

**KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 870 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26389007 - 21745 Hemmoor - Hemmoor (Stadt)**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26389007 - 21745 Hemmoor - Hemmoor (Stadt)

## Auf einen Blick

Objektnummer	26389007	Kaufpreis	219.000 EUR
Wohnfläche	ca. 91 m <sup>2</sup>	Haus	Bungalow
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1974		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26389007 - 21745 Hemmoor - Hemmoor (Stadt)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	216.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.01.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26389007 - 21745 Hemmoor - Hemmoor (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26389007 - 21745 Hemmoor - Hemmoor (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26389007 - 21745 Hemmoor - Hemmoor (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26389007 - 21745 Hemmoor - Hemmoor (Stadt)

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26389007 - 21745 Hemmoor - Hemmoor (Stadt)**

## **Ein erster Eindruck**

**Innenbilder auf Anfrage!**

Gelassen dem Alter entgegensehen und das Leben in den eigenen vier Wänden genießen - genau diesen Wunsch können Sie sich mit dieser Immobilie erfüllen.

Auf einem 870 m<sup>2</sup> großen Grundstück präsentiert sich dieser Bungalow aus dem Jahr 1974 mit einer durchdachten Raumaufteilung und angenehmen Wohnkomfort. Die ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf drei Zimmer, eine Küche mit Speisekammer, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Ergänzt werden diese Räumlichkeiten durch einen Heizungs- und einen Hausanschlussraum. Ausreichend Abstellmöglichkeiten sind durch einen Abstellraum, den Dachboden sowie die Garage gegeben.

**Folgende Arbeiten wurden unter anderem vom Eigentümer durchgeführt:**

- Erneuerung von Badezimmer & Gäste-WC inklusive Einbau einer ebenerdigen Dusche
- Erneuerung von Boden- und Wandbelägen
- Erneuerung der Dachrinne
- Erneuerung von Fenstern und Hauseingangstür
- Erneuerung des Flachdaches
- Reinigung des Walmdaches

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns gerne an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und finden Sie mit dieser Immobilie Ihr persönliches Wohnglück!**

**Objektnummer: 26389007 - 21745 Hemmoor - Hemmoor (Stadt)**

## **Ausstattung und Details**

### **Highlights:**

- **Ruhige Lage**
- **Schöne Grundstücksgröße**
- **Durchdachte, großzügige Raumaufteilung**
- **Gepflegter Zustand**
- **Erneuerung von Badezimmer und Gäste-WC 2019**
- **Erneuerung Flachdach 2020**
- **Erneuerung von Fenstern & Hauseingangstür 2019**
- **Terrasse in Westausrichtung**
- **Garage**

**Objektnummer: 26389007 - 21745 Hemmoor - Hemmoor (Stadt)**

## **Alles zum Standort**

Im Lankreis Cuxhaven am westlichen Ufer der Oste gelegen zählt die Kleinstadt Hemmoor ca. 8.700 Einwohner. Zusammen mit den Gemeinden Osten (Oste) und Hechthausen ist die Stadt Hemmoor Verwaltungssitz der gleichnamigen Samtgemeinde. International ist die Stadt vor allem durch ihren Kreidesee bekannt, der für Taucher aufgrund seiner Tiefe, den Sichtverhältnissen und der niedrigen Wassertemperatur ein anspruchsvolles Tauchgebiet darstellt. Aber auch die Schwebefähre Osten-Hemmoor, eine von acht Schwebefähren auf der ganzen Welt und wesentlicher Bestandteil der Touristik-Route "Deutsche Fährstraße", lockt Jahr für Jahr viele Besucher in die Stadt.

Hemmoor liegt an der Bundesstraße 73 und der Niederelbebahn, die beide Hamburg mit Cuxhaven verbinden.

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Randlage von Hemmoor. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sowie der Kreidesee sind nur wenige Minuten entfernt.

**Objektnummer: 26389007 - 21745 Hemmoor - Hemmoor (Stadt)**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26389007 - 21745 Hemmoor - Hemmoor (Stadt)**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Robert Monien**

---

**Segelckestraße 38, 27472 Cuxhaven**

**Tel.: +49 4721 - 94 99 000**

**E-Mail: [cuxhaven@von-poll.com](mailto:cuxhaven@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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