

Cuxhaven

## In voller Pracht ...

Objektnummer: 25389017



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 368 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25389017 - 27474 Cuxhaven

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25389017    |
| Wohnfläche   | ca. 140 m²  |
| Dachform     | Satteldach  |
| Zimmer       | 5           |
| Schlafzimmer | 4           |
| Badezimmer   | 1           |
| Baujahr      | 1997        |
| Stellplatz   | 1 x Carport |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 299.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Holz                                                                      |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 142.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.10.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1997           |

Objektnummer: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Ein erster Eindruck

... und mit einem Charme, der seinesgleichen sucht, präsentiert sich hier eine Doppelhaushälfte der besonderen Art.

Eine großzügige Dachterrasse in Südausrichtung, eine Terrasse mit Gartenteich in Westausrichtung, ein schön angelegtes Grundstück, ein Carport mit Zugang zum Haus, ein Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und Whirlpool-Badewanne sowie Deckenhöhen von teilweise über vier Metern - eine Immobilie voller Highlights!

Erbaut im Jahr 1997 auf einem ca. 368 m<sup>2</sup> großen Grundstück erstrecken sich auf zwei Etagen ca. 140 m<sup>2</sup> wohnlich nutzbare Fläche.

Empfangen werden Sie von einem modern gestalteten, geräumigen Flur. Die geschmackvolle Wahl bei den Farbtönen der Boden- und Wandbeläge zieht sich durchs ganze Haus und sorgt für ein gemütliches Wohnambiente. Die praktisch geschnittene Küche verfügt über einen Zugang zum Carport, sodass Sie immer trockenen Fußes ins Haus oder auch zum Auto kommen. Das Wohnzimmer stellt den größten Raum der Immobilie dar und weist in seiner Spitze die besagte Deckenhöhe von über vier Meter auf. Nicht nur von hier, sondern auch aus dem Schlafzimmer gelangt man auf die Terrasse. Ein weiteres, im Erdgeschoss befindliches Zimmer eignet sich ideal als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer.

Durch den nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses, der nur als Bodenraum vorgesehen war, hat man die ursprünglichen drei Zimmer und ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche um zwei weitere großzügige Räume sowie eine Küchennische auf ca. 140 m<sup>2</sup> Gesamtfläche erweitert. Das Highlight im Dachgeschoss ist definitiv die große, nach Süden ausgerichtete Dachterrasse, die dafür sorgt, dass Sie wirklich zu jeder Tageszeit die Sonne genießen können.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen auch Sie sich von dieser außergewöhnlichen Doppelhaushälfte begeistern!

Objektnummer: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Ausstattung und Details

### Highlights:

- Ruhige und dennoch zentrale Lage
- Schön anlegtes Grundstück
- Charmante Gebäudeart
- Geschmackvolle Gebäude- und Innenraumgestaltung
- Durchdachte Raumaufteilung
- Vollbad mit ebenerdiger Dusche und Whirlpool-Badewanne
- Erneuerung der Heizung 2024
- Fortlaufend modernisiert und renoviert
- Große Dachterrasse in Südausrichtung
- Große Terrasse in Westausrichtung mit elektrischer Markise und Gartenteich
- Carport mit Abstellraum und Zugang zum Haus

Objektnummer: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Alles zum Standort

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. 49.000 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 einem ruhigen Wohngebiet in zentraler von Cuxhaven. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Stadtzentrum sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

Objektnummer: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 142.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Dallmann & 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)