

Otterndorf

Zwei Ebenen voller Wohnglück ...

Objektnummer: 26389014



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26389014 - 21762 Otterndorf

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

Objektnummer: 26389014 - 21762 Otterndorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26389014	Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnfläche	ca. 60 m ²	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1997	Nutzfläche	ca. 18 m ²
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26389014 - 21762 Otterndorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	142.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.06.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26389014 - 21762 Otterndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26389014 - 21762 Otterndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26389014 - 21762 Otterndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26389014 - 21762 Otterndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26389014 - 21762 Otterndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26389014 - 21762 Otterndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26389014 - 21762 Otterndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26389014 - 21762 Otterndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26389014 - 21762 Otterndorf

Ein erster Eindruck

...und Schiffe gucken aus dem Dachfenster - genau das erwartet Sie, wenn Sie sich für diese Immobilie entscheiden!

Unweit von Elbe und Elbstrand, im Dachgeschoss (1. OG) eines 1997 erbauten Vier-Parteien-Hauses sucht diese Eigentumswohnung einen neuen Eigentümer, der sich hier, genau wie die Eigentümerin jetzt, auf 78 m² Wohn- und Nutzfläche sein eigenes kleines Wohlfühlparadies erschafft. Schon beim Betreten des Gebäudes merkt man sofort, dass es sich hier um eine wirklich gepflegte Wohnanlage handelt und genau dieser Eindruck wird in der Wohnung fortgeführt. Durch viele große, zum Teil bodentiefe Fenster wirkt die Wohnung hell, freundlich und sehr einladend. Dachschrägen sorgen für das gewisse Quäntchen Gemütlichkeit.

Auf Ebene I befindet sich die Essdiele mit offener Küche, das Wohnzimmer, das Schlafzimmer sowie ein Tageslicht-Vollbad. Das Badezimmer ist mit Dusche und Eckbadewanne ausgestattet, sodass hier wirklich jeder auf seine Kosten kommt. Eine kleine Glastrennwand zwischen Schlaf- und Wohnzimmer sorgt für zusätzlichen Lichteinfall. Der ehemalige Dachboden, Ebene II, wurde wohnlich ausgebaut und bietet zwei zusätzliche Räume, die aktuell als Arbeits- und Schlafzimmer genutzt werden. Abstellmöglichkeiten sind durch einen kleinen Raum vor der Wohnung sowie ein kleines Gartenhaus gegeben. Ein Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns gerne an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und genießen auch Sie schon bald das Leben an Elbe und Nordsee!

Objektnummer: 26389014 - 21762 Otterndorf

Ausstattung und Details

Highlights:

- **Ruhige Lage**
- **Gepflegter Zustand**
- **Schöne, vor allem durchdachte Raumaufteilung**
- **Helle Räume**
- **Vollbad mit Eckbadewanne, Dusche mit niedrigem Einstieg & Fußbodenheizung**
- **Wohnlich ausgebauter Dachboden**
- **Heizung aus 2024**
- **Gartenhaus**
- **Stellplatz**

Objektnummer: 26389014 - 21762 Otterndorf

Alles zum Standort

Das Nordseebad Otterndorf ist eine niedersächsische Kleinstadt im Landkreis Cuxhaven mit etwa 7.500 Einwohnern. Mit einer historischen Fachwerk Altstadt, mehreren Badeseen und Campingmöglichkeiten, einem breit gefächertem Freizeitangebot und der Lage an der Elbmündung, dem Elbe-Weser-Schiffahrtsweg sowie der Medem überzeugt die Stadt Jahr für Jahr tausende Besucher und zählt zu den Tourismuszentren im sogenannten Cuxland.

Otterndorf liegt an der Bundesstraße 73 und der Niederelbebahn, die beide Cuxhaven mit Hamburg verbinden. Der Bahnhof Otterndorf wurde 1881 eröffnet und ist bis heute noch Haltepunkt.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Otterndorf. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie das Stadtzentrum sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Auch der Elbstrand ist nur wenige Minuten entfernt.

Objektnummer: 26389014 - 21762 Otterndorf

Sonstige Angaben

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: 26389014 - 21762 Otterndorf

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com