

Cuxhaven – Musikerviertel

# Kapitalanlage mit Weitblick!

Property ID: 25389014



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

PURCHASE PRICE: 99.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 72 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25389014 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25389014 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

## At a glance

Property ID	25389014	Purchase Price	99.000 EUR
Living Space	ca. 72 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2		
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1	Equipment	Balcony
Year of construction	1962		

Property ID: 25389014 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	89.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.11.2031	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1962

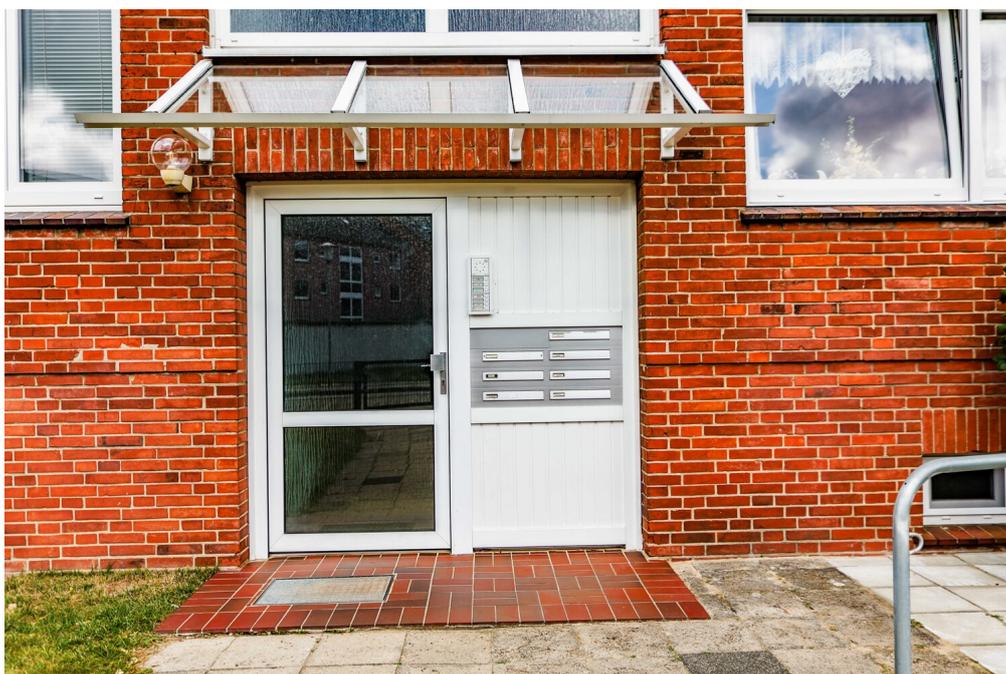
Property ID: 25389014 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

## The property



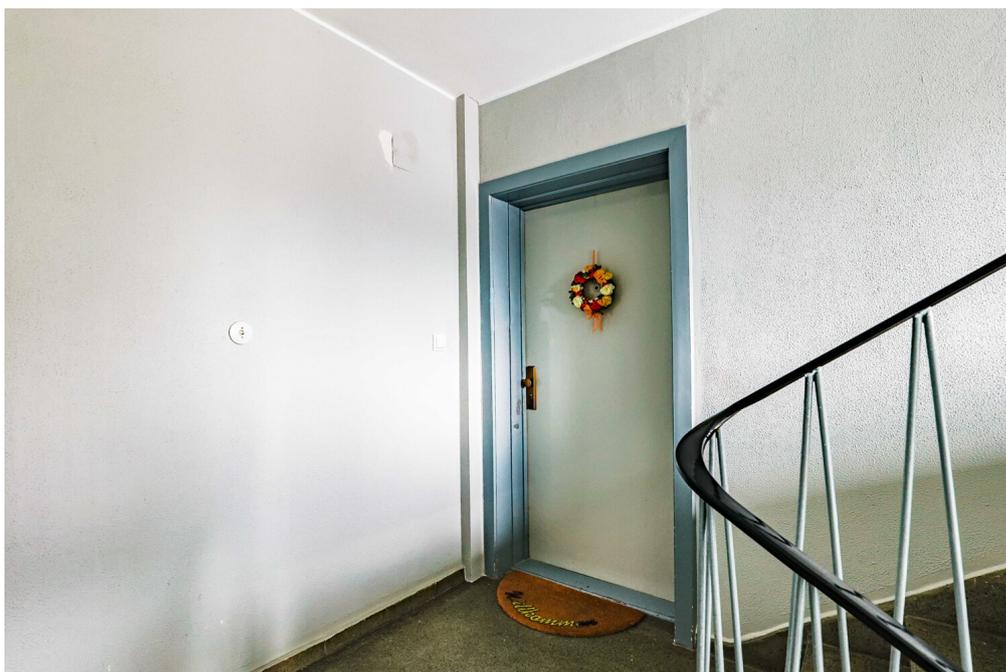
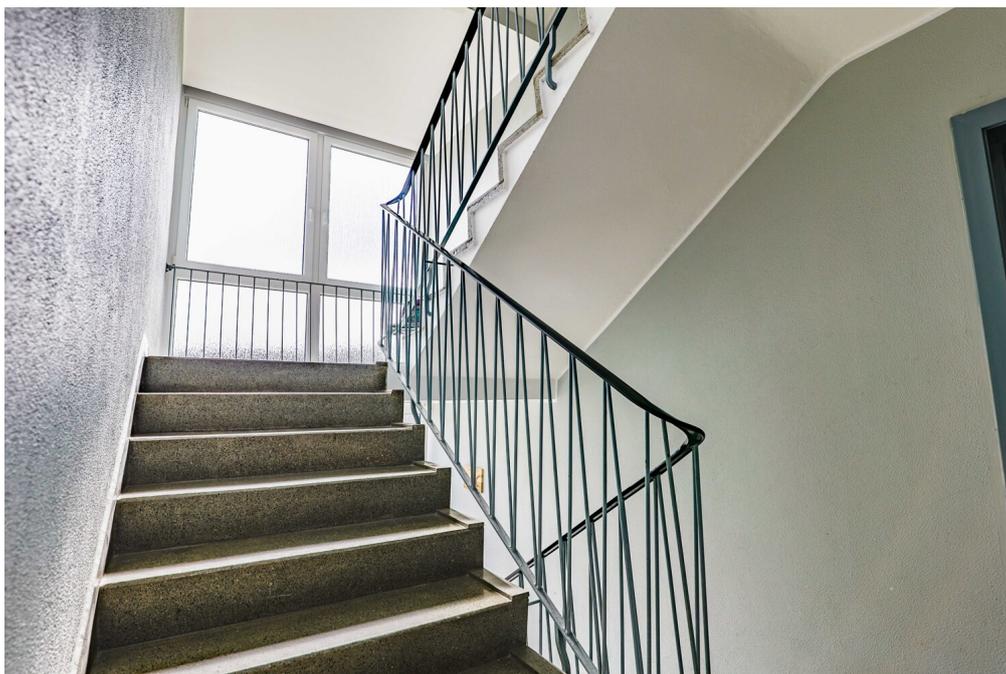
Property ID: 25389014 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

## The property



Property ID: 25389014 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

## The property



Property ID: 25389014 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

## A first impression

Wer eine zuverlässige Kapitalanlage sucht, ist mit dieser Immobilie gut aufgestellt. Ein seit über 40 Jahren bestehendes Mietverhältnis soll in neue Hände gegeben werden.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im zweiten Obergeschoss eines 1962 erbauten Mehrfamilienhauses. Auf drei Zimmer verteilen sich ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Aufgeteilt in einen geräumigen Flur, ein Tageslicht-Wannbad, eine Küche, zwei Zimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon überzeugt die etwas in die Jahre gekommene Wohnung mit einer schönen Raumaufteilung und wirkt durch die großen, bereits erneuerten Fenster hell, freundlich und sehr einladend. Für ausreichend Abstellmöglichkeiten sorgt der zur Eigentumswohnung gehörende Keller.

Die Wohnung wird samt Mietverhältnis verkauft. Die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich auf 584,00 € und ergibt somit eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von 7.008,00 €. Auf Wunsch der Mieterin zur Wahrung der Privatsphäre wurden keine Innenaufnahmen gemacht.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und legen Sie Ihr Geld mit dieser Immobilie solide an.

Property ID: 25389014 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

## Details of amenities

Highlights:

- Ruhige und dennoch zentrale Lage
- Schöne Raumaufteilung
- Balkon
- Kellerraum
- Langjährig vermietet
- Monatliche Nettokaltmiete: 584,00 €

Property ID: 25389014 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

## All about the location

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 Wohnung befindet sich in gefragter, zentraler Lage von Cuxhaven. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Stadtzentrum sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

Property ID: 25389014 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.11.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 89.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

Property ID: 25389014 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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