

Cuxhaven

## All under one roof!

*Property ID: 24389013-1*



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

**PURCHASE PRICE: 329.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 217 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8.5 • LAND AREA: 1.534 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

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

Property ID: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## At a glance

Property ID	24389013-1
Living Space	ca. 217 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	8.5
Bedrooms	6.5
Bathrooms	2
Year of construction	1983
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	329.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	227.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	05.08.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1983



Property ID: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## The property





Property ID: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

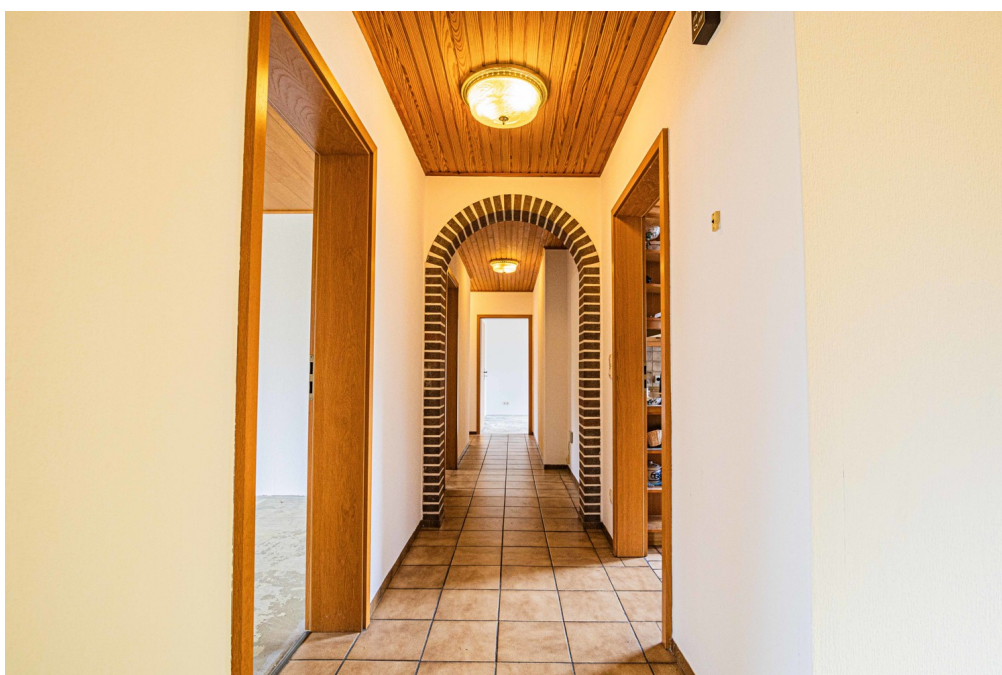
## The property





Property ID: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## The property



Property ID: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## The property





Property ID: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## The property





Property ID: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

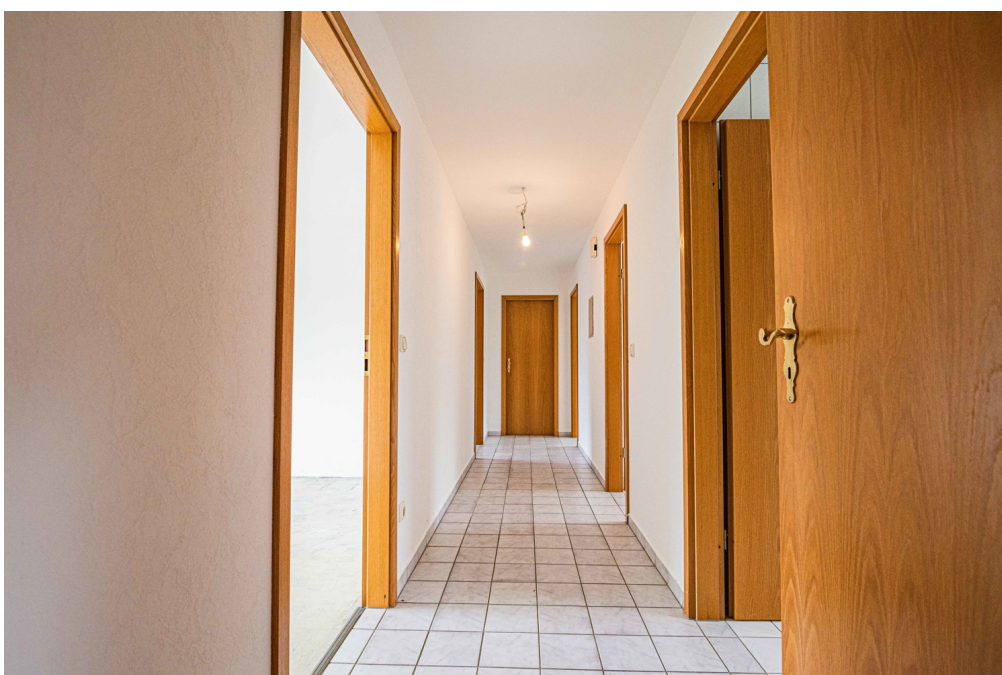
## The property





Property ID: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## The property



Property ID: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## The property





Property ID: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## The property



Property ID: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## A first impression

Whether you're a couple, a small family, a large family, or a multi-generational household – this house has something for everyone! Nestled in a rural idyll, yet just a short drive from Cuxhaven city center and the North Sea, this detached house, built in 1983, sits on a roughly 1,534 m<sup>2</sup> plot. Originally constructed with approximately 131 m<sup>2</sup> of living space, the attic was converted and the roof extended with two dormer windows in 1993, resulting in 8.5 rooms and approximately 217 m<sup>2</sup> of living space, ready to be furnished and designed according to your wishes and preferences. The property is distinguished by its well-thought-out floor plan and spacious layout. The many large windows make all the rooms bright, welcoming, and inviting. The ground floor comprises five rooms, a bathroom, a guest toilet, a kitchen with an adjoining pantry/utility room, and a boiler and oil tank room. The living room, together with the dining room, forms the largest room in the house. From here, you can access the west-facing, covered terrace. The bright bathroom features both a shower and a bathtub, ensuring everyone's comfort. The three additional rooms are ideal as guest rooms, children's bedrooms, or master bedrooms. The converted attic, with its four rooms, also offers ample space to feel at home. With its integrated shower room and kitchen, it could also be used as a two-family or multi-generational home. The two unfinished attic rooms offer further potential for expansion and customization. A single garage provides a dry parking space for your vehicle. Have we piqued your interest? Then give us a call, arrange a viewing appointment, and make your dream of owning your own home a reality!



Property ID: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## Details of amenities

Highlights:

- Ruhige Lage in ländlicher Idylle
- Vielseitige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Schönes Grundstück
- Helle Räume
- Großzügige Raumgestaltung
- Durchdachte Raumaufteilung
- Überdachte Terrasse
- Glasfaseranschluss
- Garage

Property ID: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## 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 Immobilie befindet sich in idyllischer Randlage von Cuxhaven. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Stadtzentrum sind nur einige Fahrminuten entfernt.



Property ID: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.8.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 227.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## 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)