

Cuxhaven

## In all its glory...

*Property ID: 25389017*



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

**PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 368 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25389017 - 27474 Cuxhaven

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

Property ID: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## At a glance

Property ID	25389017	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 140 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Timber frame
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1997		
Type of parking	1 x Car port		

Property ID: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	142.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.10.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## The property



Property ID: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## The property



Property ID: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## The property



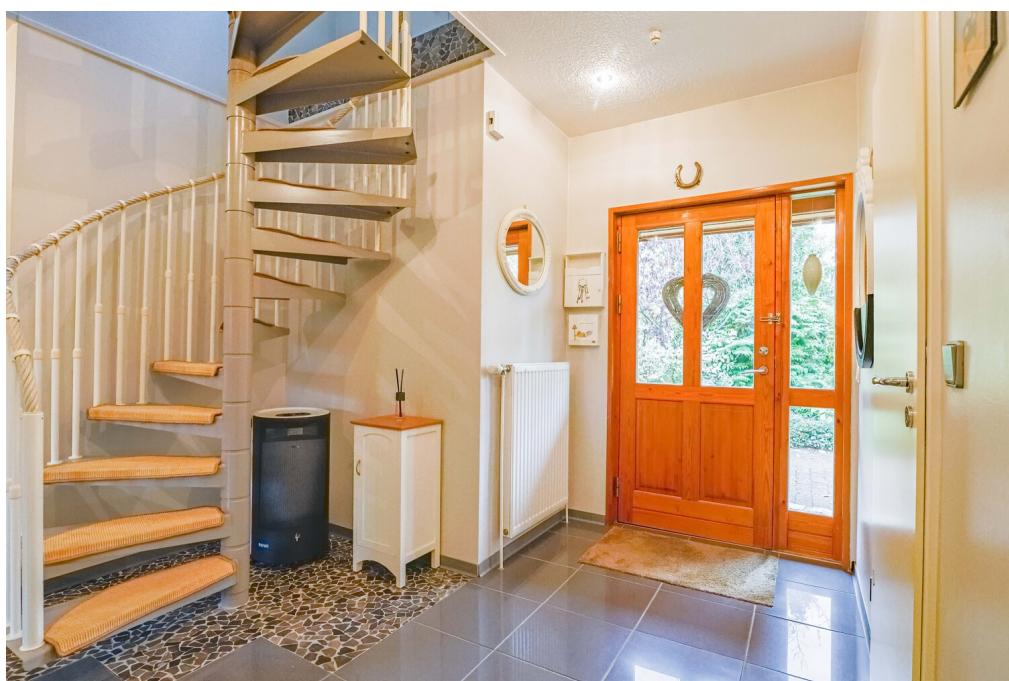
Property ID: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## The property



Property ID: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## The property



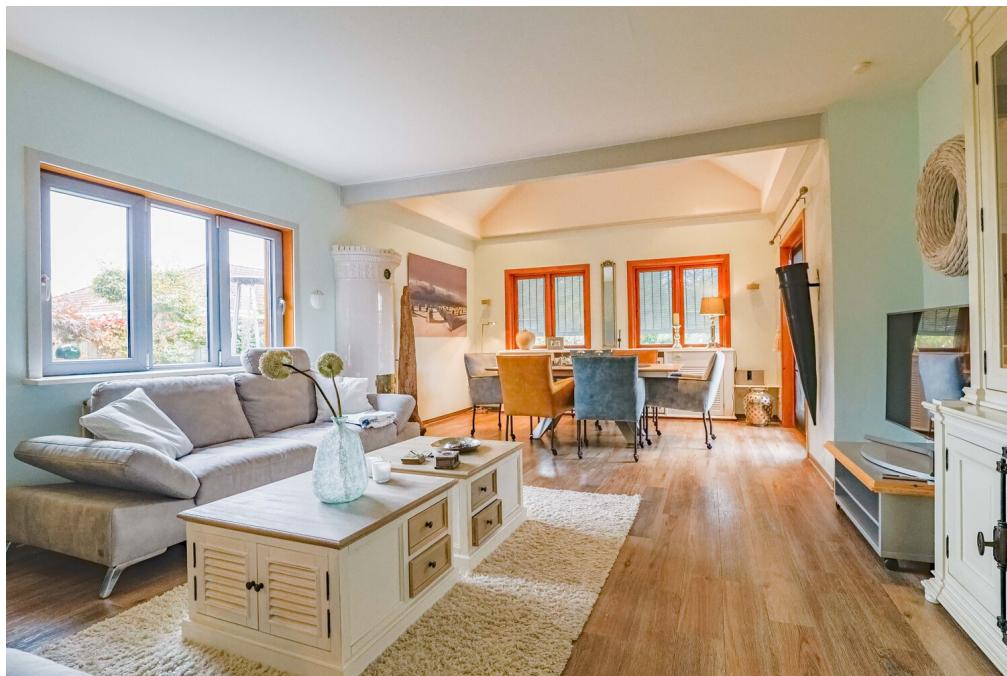
Property ID: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## The property



Property ID: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## The property



Property ID: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## The property



Property ID: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## The property



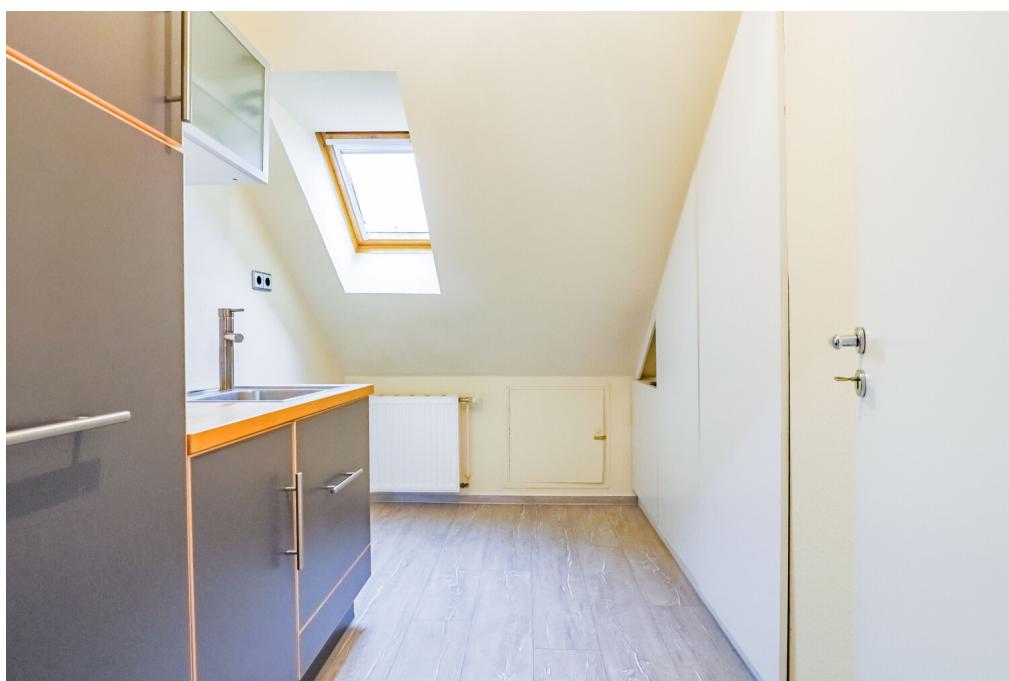
Property ID: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## The property



Property ID: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## The property



**Property ID: 25389017 - 27474 Cuxhaven**

## A first impression

...and with unparalleled charm, this semi-detached house presents itself as a truly special property. A spacious south-facing roof terrace, a west-facing terrace with a garden pond, a beautifully landscaped garden, a carport with direct access to the house, a bright bathroom with a walk-in shower and whirlpool bathtub, and ceiling heights of over four meters in some areas – a property brimming with highlights! Built in 1997 on a plot of approximately 368 m<sup>2</sup>, the house offers around 140 m<sup>2</sup> of living space spread over two floors. You are welcomed by a modern, spacious hallway. The tasteful choice of colors for the flooring and wall coverings extends throughout the house, creating a cozy living atmosphere. The practically designed kitchen has access to the carport, ensuring you can always enter the house or reach your car without getting wet. The living room is the largest room in the property and boasts the aforementioned ceiling height of over four meters at its peak. The terrace is accessible not only from here, but also from the bedroom. Another room on the ground floor is ideal as an office, guest room, or children's room. The subsequent conversion of the attic, which was originally intended only as storage space, has expanded the original three rooms and approximately 104 m<sup>2</sup> of living space to include two additional spacious rooms and a kitchenette, bringing the total area to approximately 140 m<sup>2</sup>. The highlight of the attic is undoubtedly the large, south-facing roof terrace, ensuring you can enjoy the sun at any time of day. Have we piqued your interest? Then give us a call, arrange a viewing appointment, and let yourself be captivated by this exceptional semi-detached house!

Property ID: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Details of amenities

### 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

**Property ID: 25389017 - 27474 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 einem ruhigen Wohngebiet in zentraler von Cuxhaven. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Stadtzentrum sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

**Property ID: 25389017 - 27474 Cuxhaven**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25389017 - 27474 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)