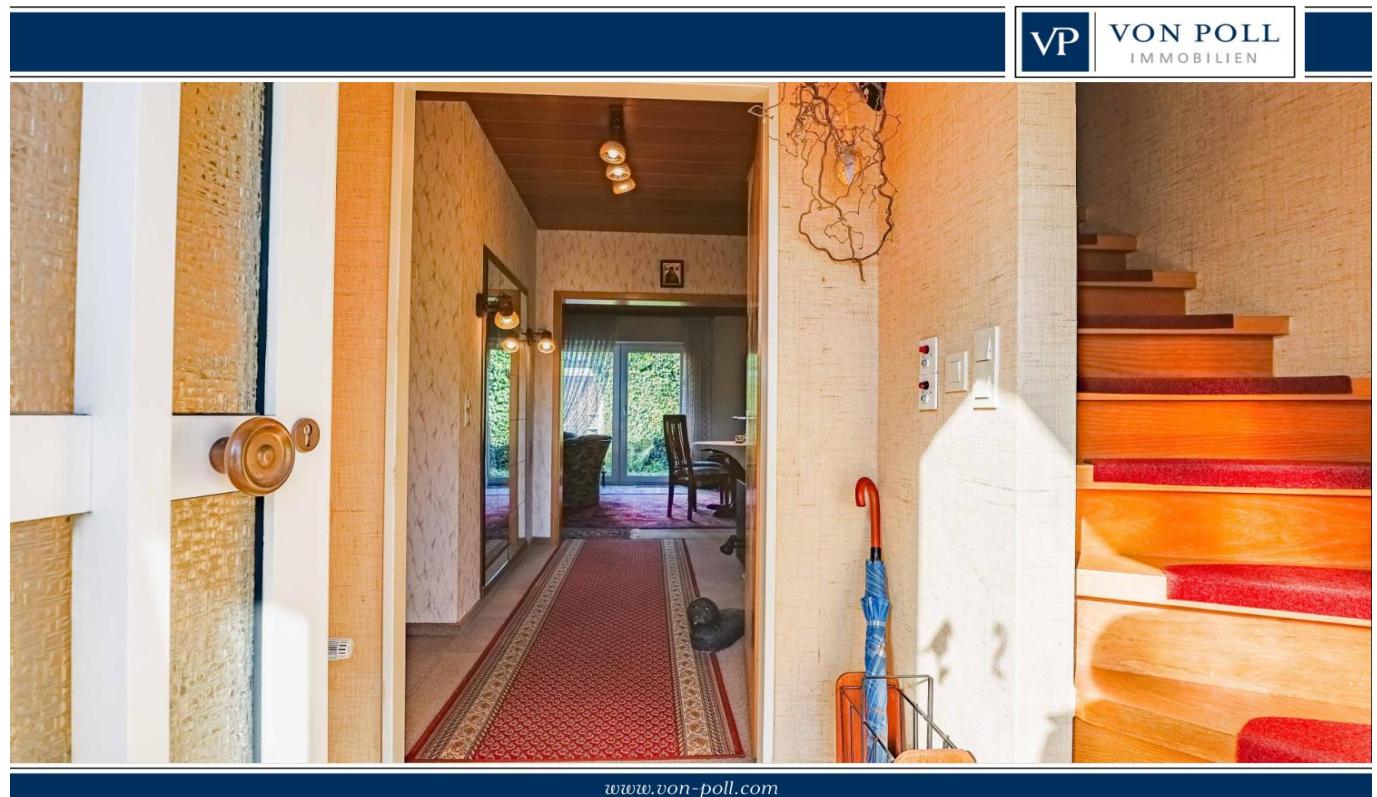


Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Home happiness awaits!

*Property ID: 25389016*



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

PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 608 m<sup>2</sup>

Property ID: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

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

**Property ID: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

## At a glance

Property ID	<b>25389016</b>
Living Space	ca. 131 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5.5
Bedrooms	2.5
Bathrooms	2
Year of construction	<b>1981</b>
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	<b>249.000 EUR</b>
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 42 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

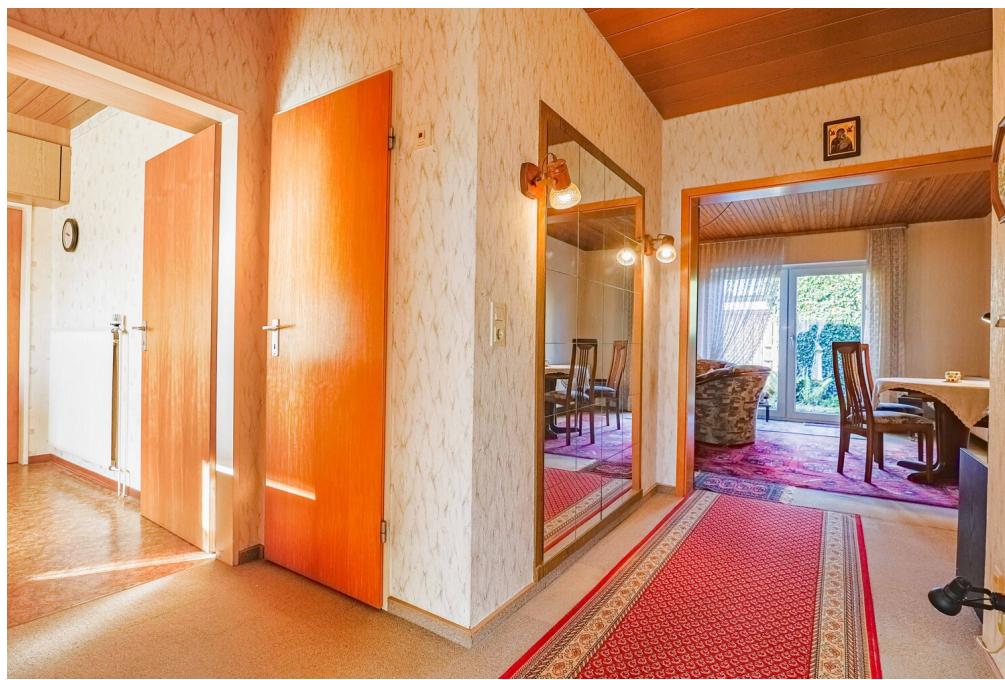
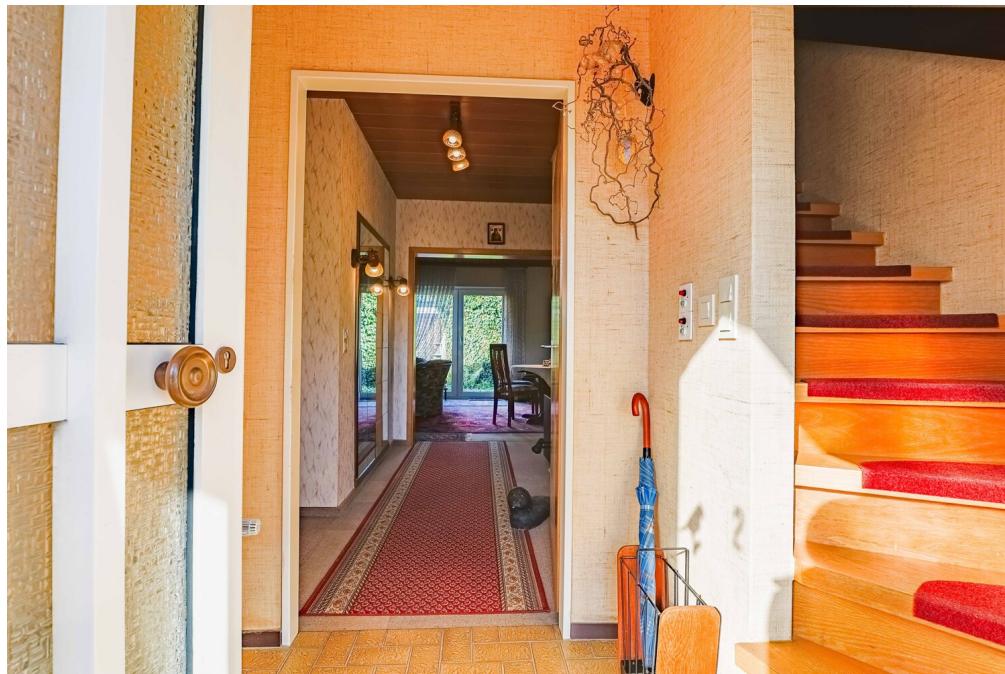
Property ID: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	89.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.09.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## The property



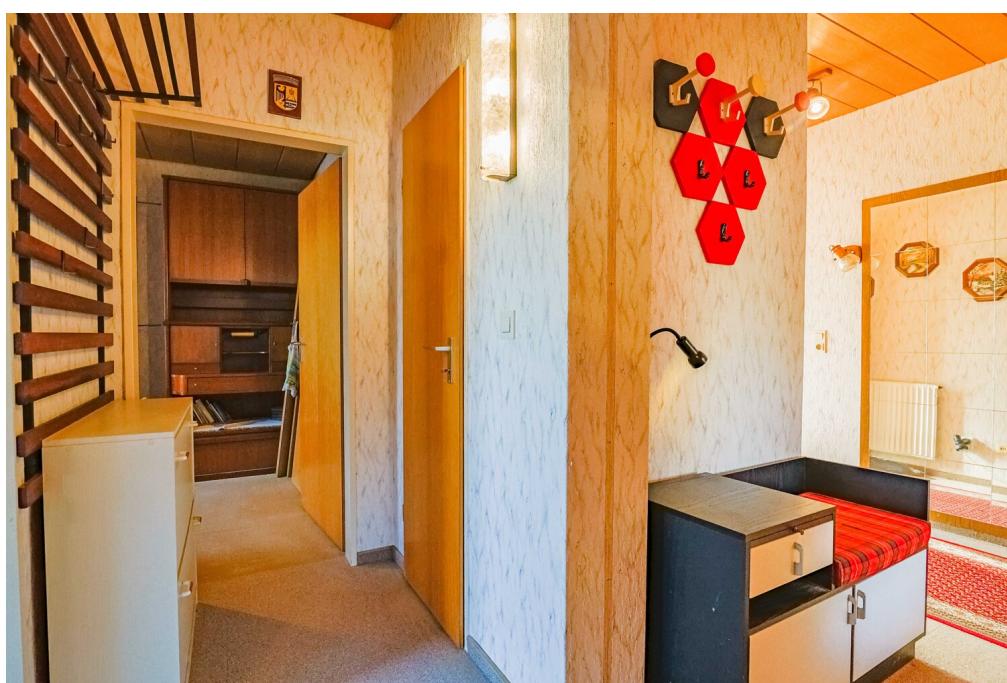
Property ID: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## The property



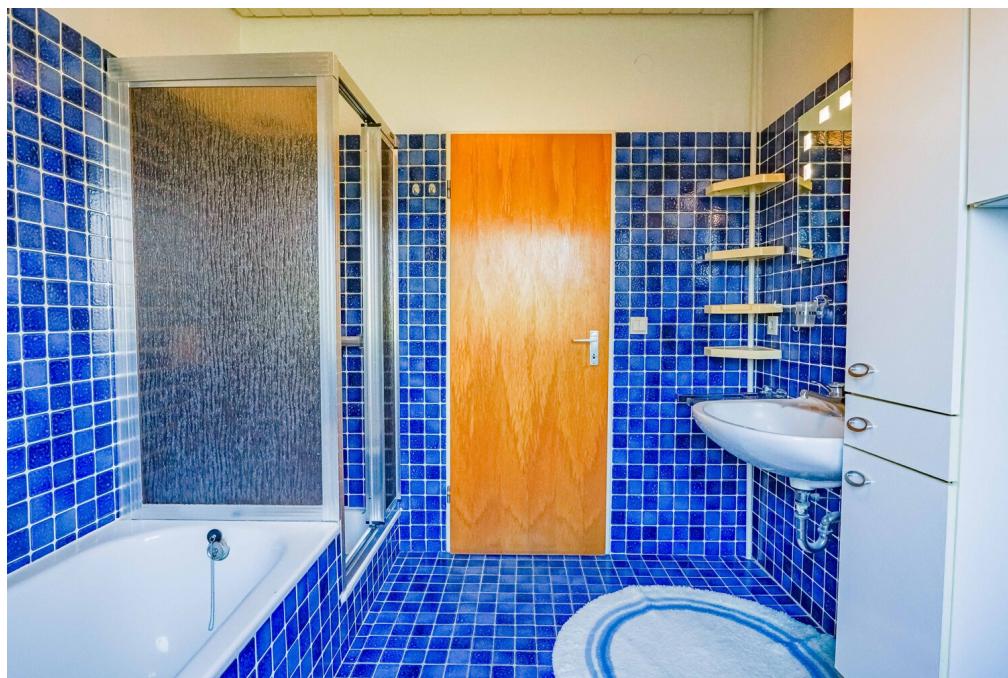
Property ID: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## The property



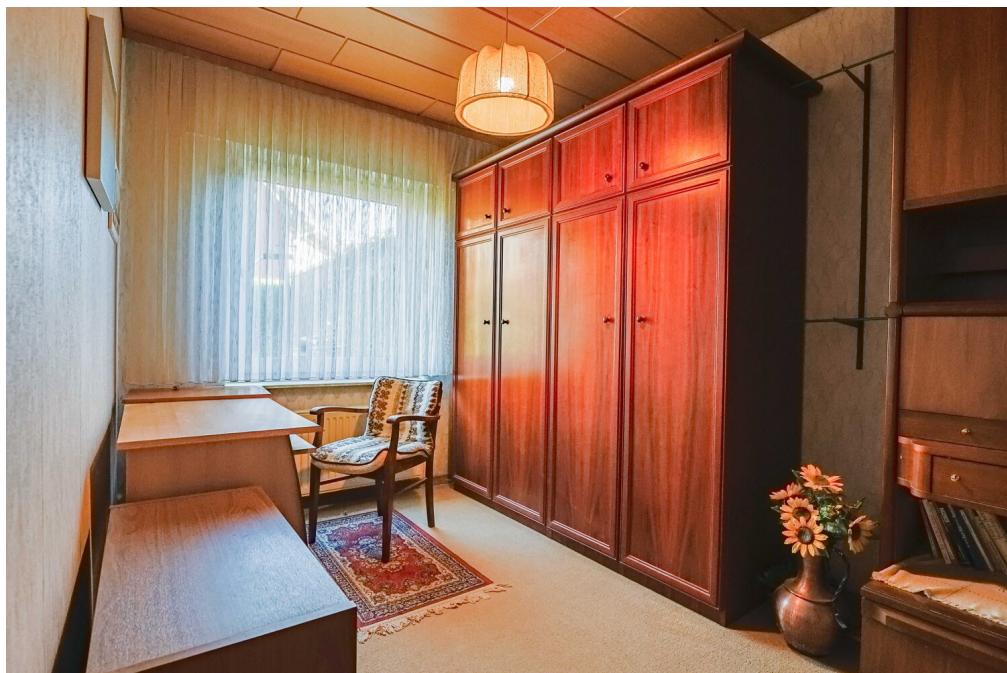
Property ID: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## The property



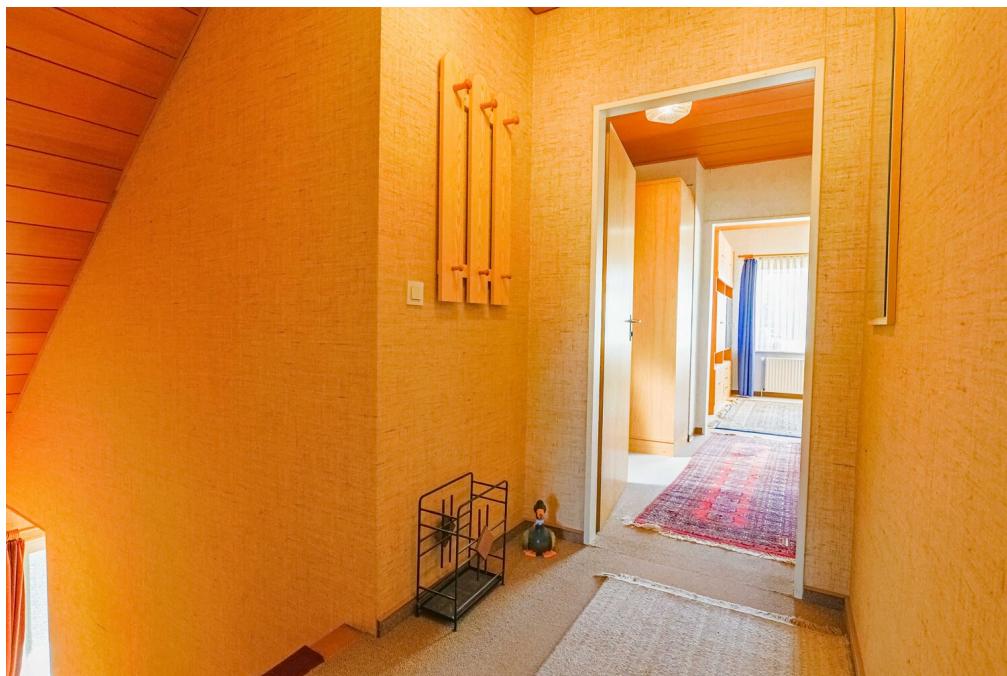
Property ID: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## The property



Property ID: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## The property



Property ID: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## The property



Property ID: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## The property



Property ID: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## A first impression

Just a few steps away from your own four walls – blissful living awaits! This well-maintained, though somewhat dated, house is waiting to be filled with new life and is looking for an owner who will lovingly and tastefully transform it into their own little haven. Built in 1981, this detached house with a self-contained apartment sits on a plot of approximately 608 m<sup>2</sup>. The living space of approximately 131 m<sup>2</sup> is spread over two floors. The ground floor, with approximately 89 m<sup>2</sup>, comprises two bedrooms, a living and dining room, a separate living room with a fireplace, a guest WC, a full bathroom, and a kitchen with an adjoining pantry. The living and dining room opens onto a west-facing terrace with a garden pond. The self-contained apartment on the top floor offers approximately 42 m<sup>2</sup> of living space, including a shower room, a bedroom, and a combined living room and kitchen. The attic, also located on the top floor, provides ample storage space and can easily be converted into an additional room. Additional storage options are provided by a carport, garage with storage room, and shed. Have we piqued your interest? Then give us a call, arrange a viewing appointment, and let this property impress you!

Property ID: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Details of amenities

### Highlights:

- Zentrale Lage in einem kleinen Wohngebiet mit Nähe zur Natur
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Vielseitige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Solide Bausubstanz
- Gepflegter Zustand
- Durchdachte Raumaufteilung
- Alle Räume des täglichen Lebens im Erdgeschoss
- Kamin
- Carport & Garage

**Property ID: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

## 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 kleinen Wohngebiet von Cuxhaven. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Stadtzentrum sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

**Property ID: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 89.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

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: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

## 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)