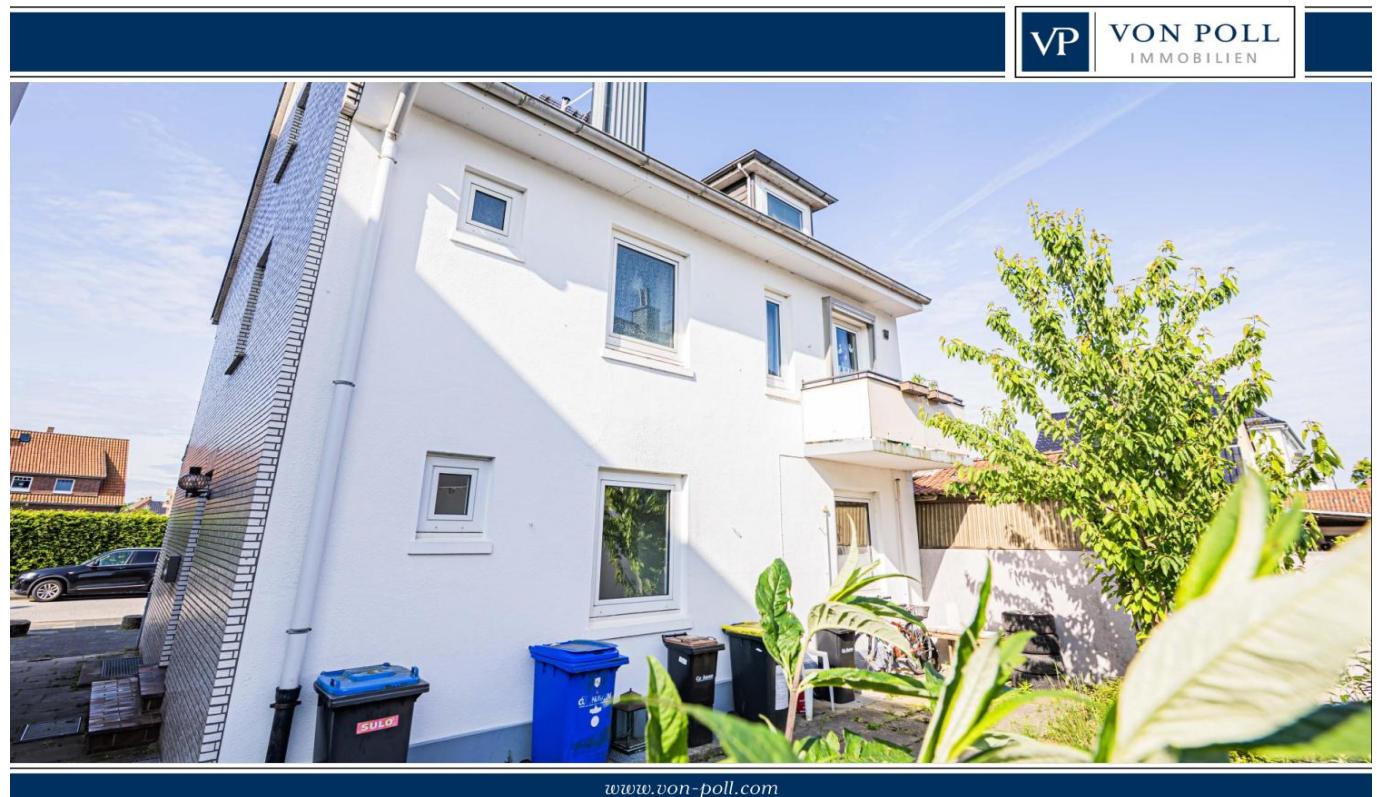


Cuxhaven – Döse

## Not far from the North Sea beach...

*Property ID: 25389007*



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

**PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 157 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7.5 • LAND AREA: 257 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

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

**Property ID: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

## At a glance

Property ID	25389007	Purchase Price	249.000 EUR
Living Space	ca. 157 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	7.5	Equipment	Balcony
Bedrooms	2.5		
Bathrooms	2		
Year of construction	1950		

Property ID: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	240.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.06.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1950

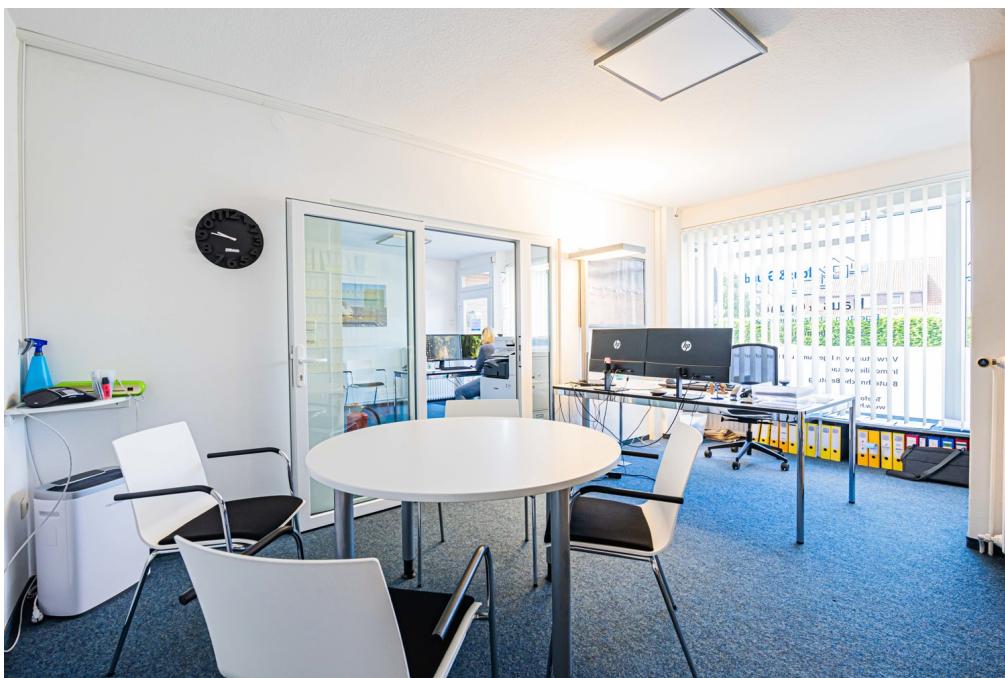
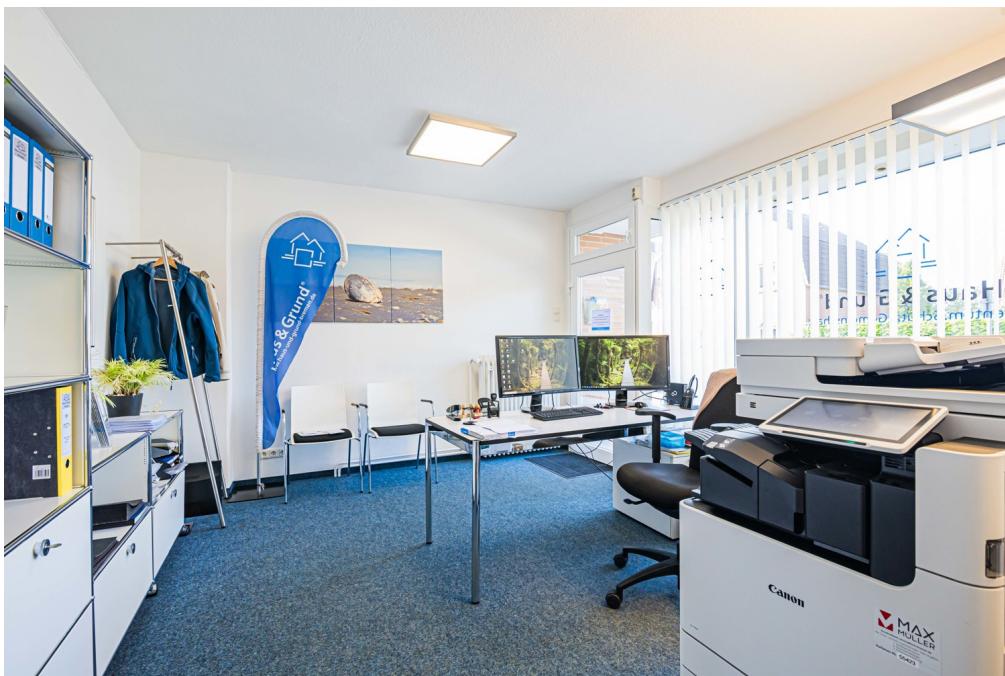
Property ID: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## The property



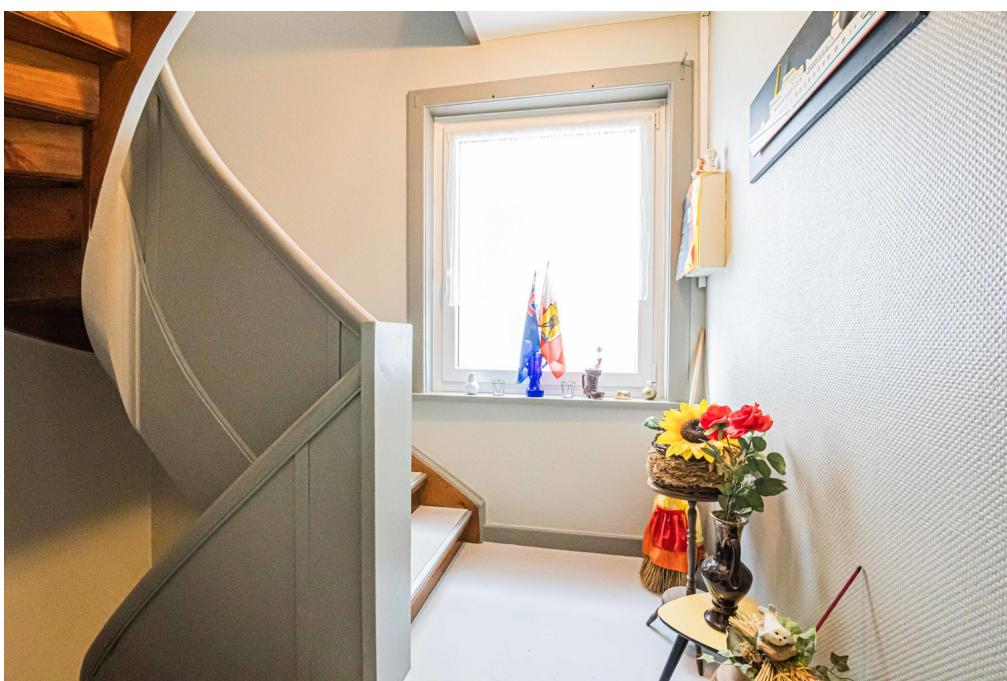
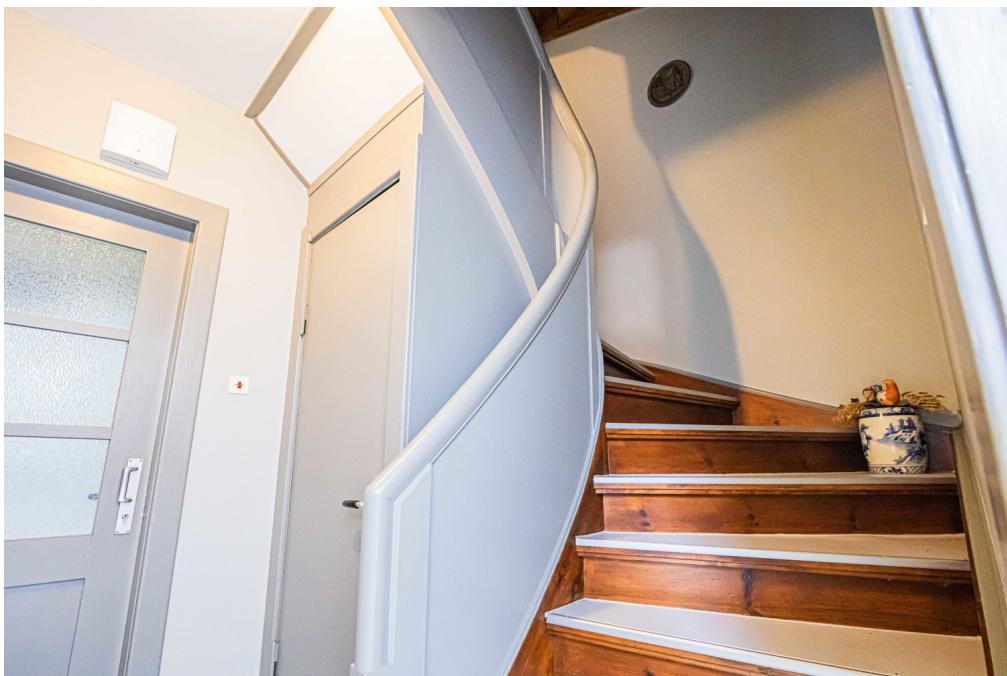
Property ID: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## The property



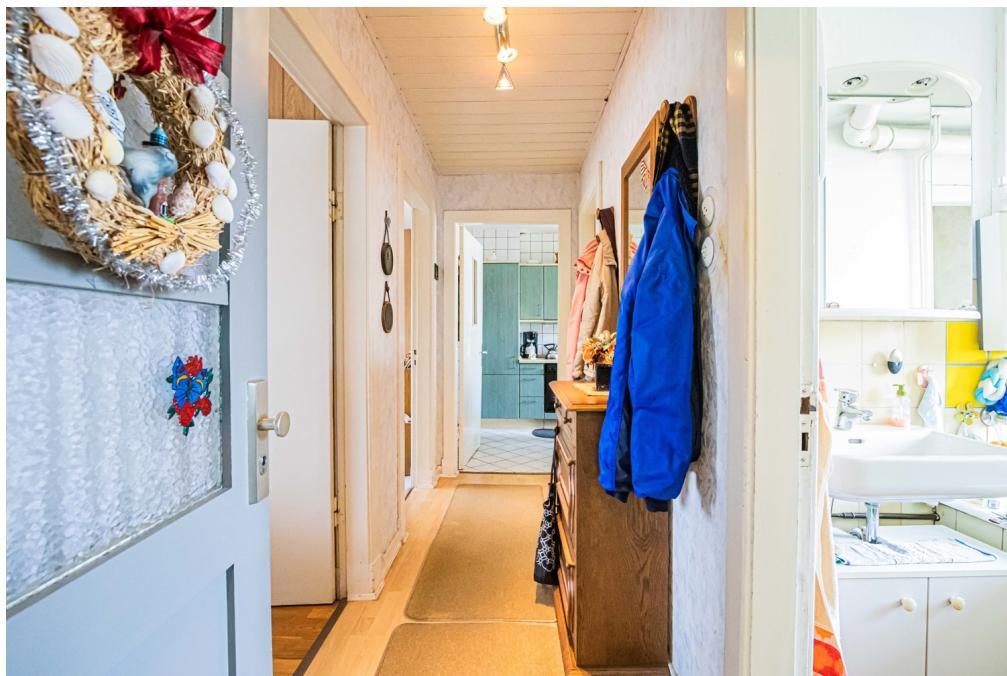
Property ID: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## The property



Property ID: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## The property



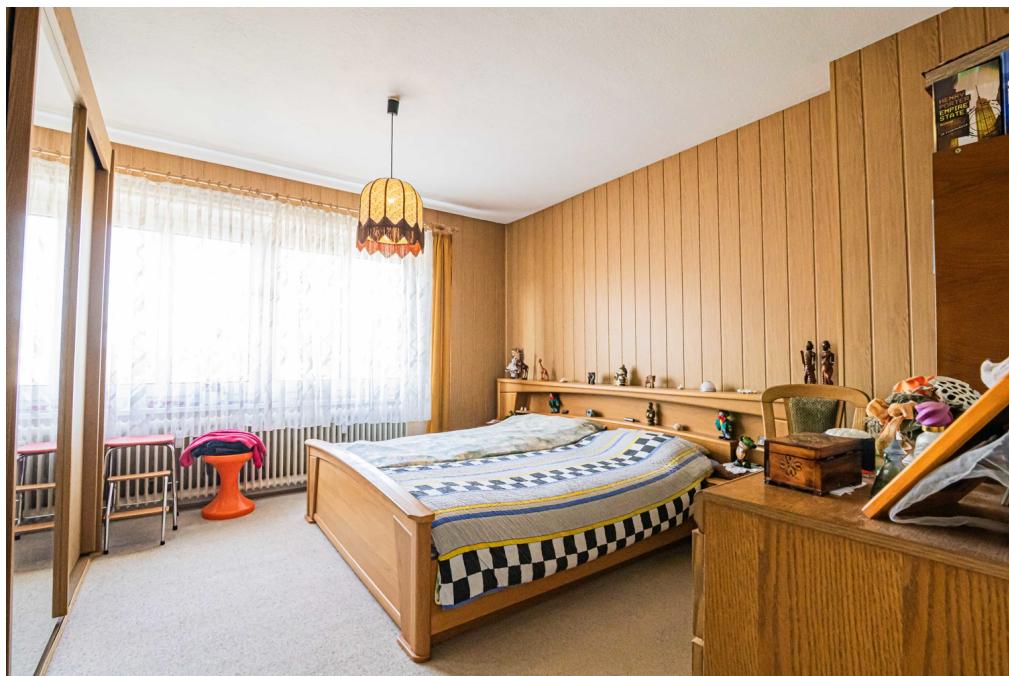
Property ID: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## The property



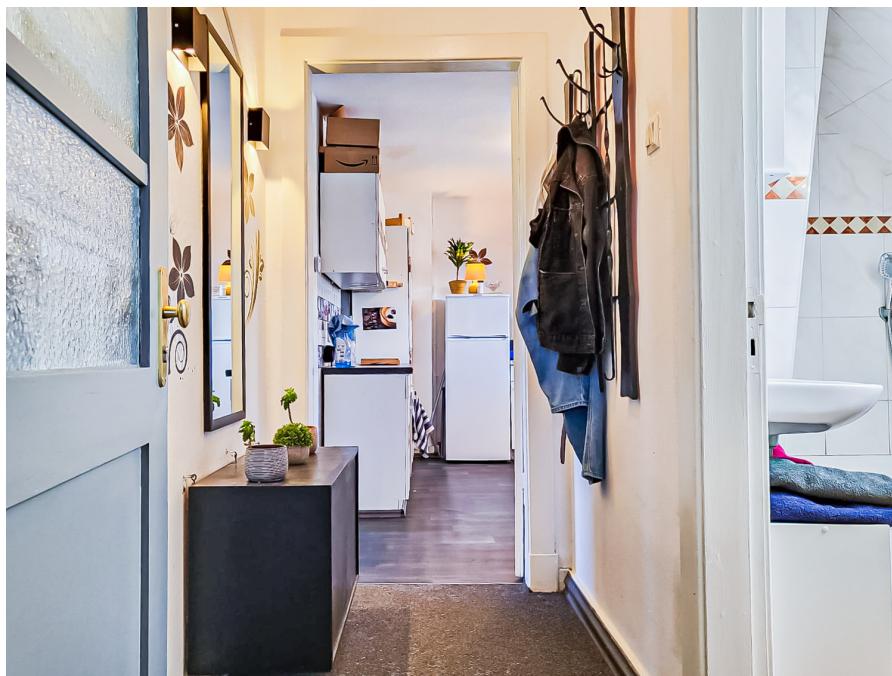
Property ID: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## The property



Property ID: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## The property



Property ID: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## The property



Property ID: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## The property



**Property ID: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

## A first impression

...this mixed-use building, constructed in 1950, could soon be yours. Approximately 157 m<sup>2</sup> of living and commercial space is spread across three floors. The ground floor commercial unit (approx. 60 m<sup>2</sup>) comprises three offices, a storage room, and a WC. The apartment on the first floor (approx. 60 m<sup>2</sup>) features two and a half rooms, a kitchen, and a bathroom with a bathtub and natural light, as well as a separate WC. The living room and bedroom are comfortably sized, and the kitchen provides access to a north-facing balcony. The attic apartment (approx. 37 m<sup>2</sup>) offers two rooms, a kitchen, and also a bathroom with a bathtub and natural light. Ample storage space is provided by the full basement. The property is currently fully let, generating an annual net rent of €13,463.76. Has this piqued your interest? Then give us a call, arrange a viewing appointment and let yourself be convinced by a property with diverse design and usage options as well as great development potential!

Property ID: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## Details of amenities

### Highlights:

- Gefragte Lage mit Nähe zum Strand
- Solide Bausubstanz
- Großes Entwicklungspotenzial
- Vielseitige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Großzügige Raumaufteilung
- Balkon
- Vollkeller
- Voll vermietet (Jahresnettokaltmiete von 13.436,76 €)

**Property ID: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

## 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 gefragter Lage von Cuxhaven. Der Nordseestrand ist fußläufig zu erreichen. Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kreditinstitute, Kindergärten und Schulen sind nur wenige Minuten entfernt.

**Property ID: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 240.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

## 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)