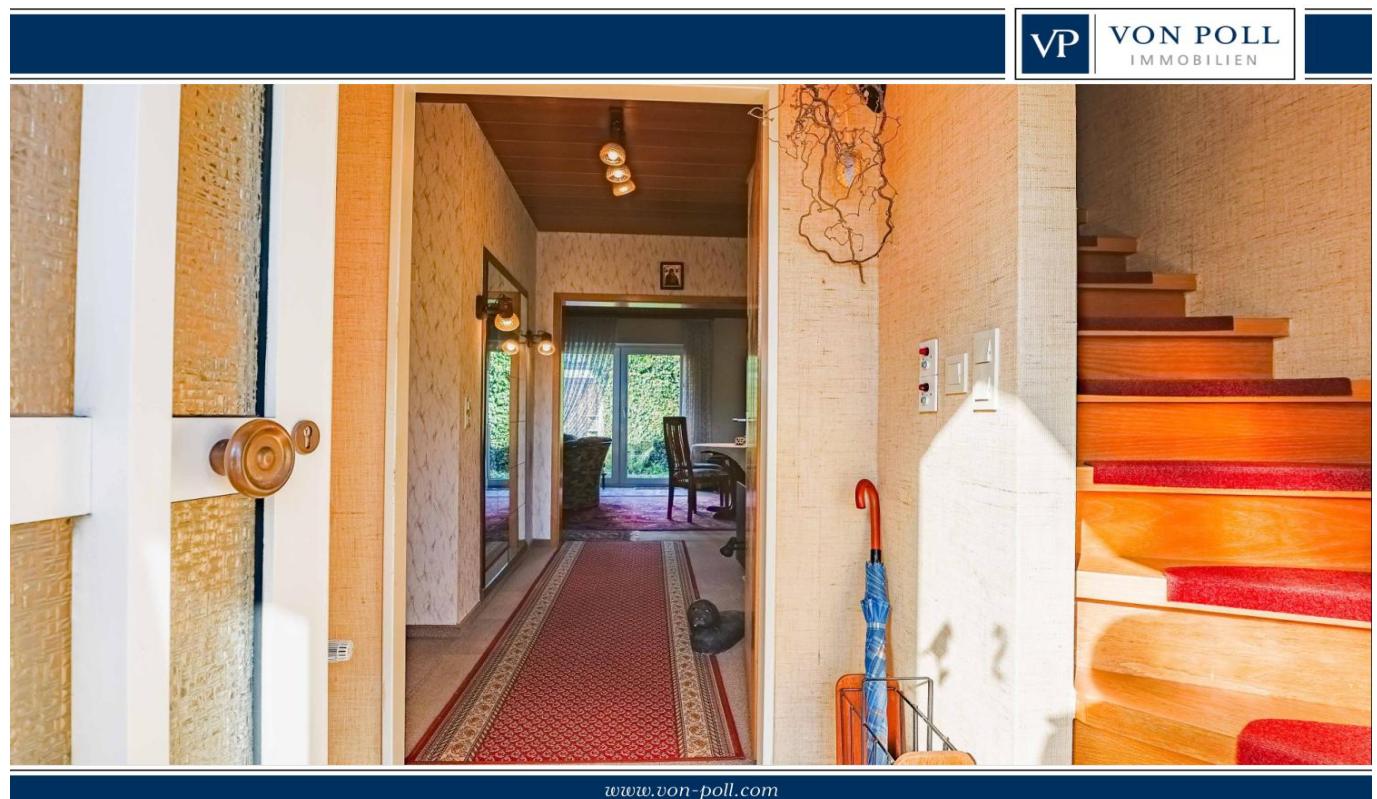


Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## ¡La felicidad en el hogar te espera!

*Número de propiedad: 25389016*



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

**PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 131 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 608 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## De un vistazo

Número de propiedad	25389016	Precio de compra	249.000 EUR
Superficie habitable	ca. 131 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5.5	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	2.5	Espacio utilizable	ca. 42 m <sup>2</sup>
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada
Año de construcción	1981		
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Garaje		

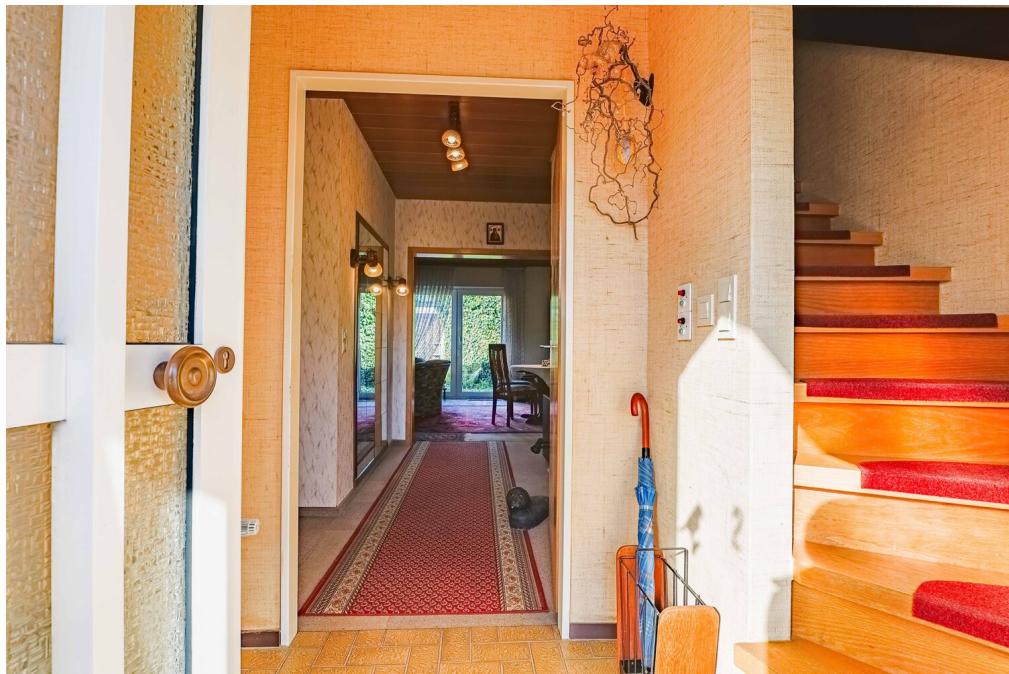
Número de propiedad: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	89.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	28.09.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1981

Número de propiedad: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## La propiedad



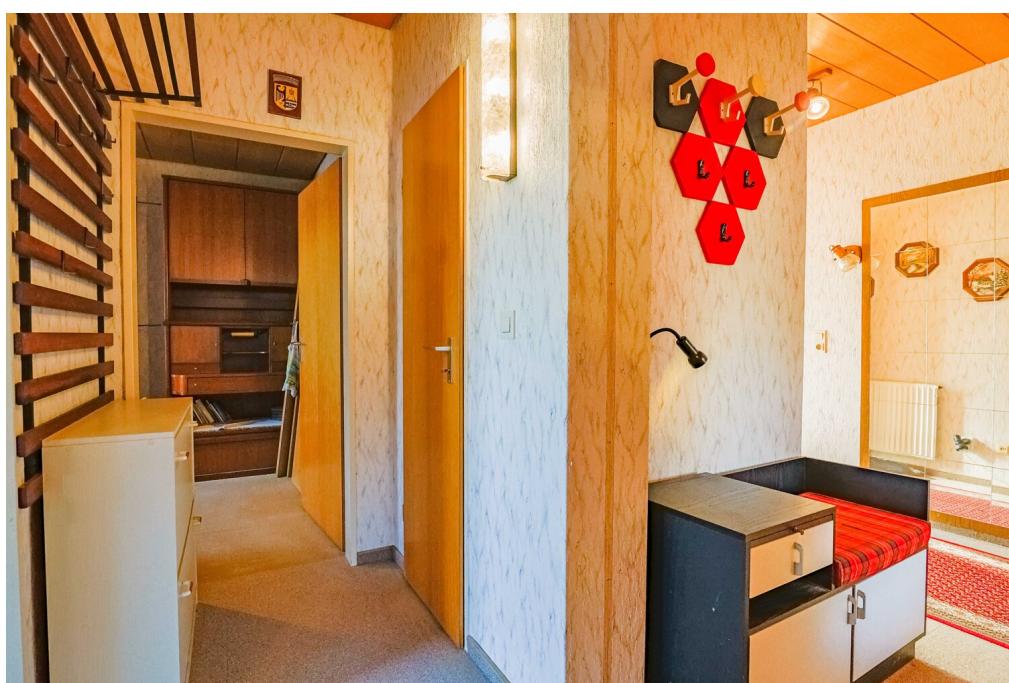
Número de propiedad: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## La propiedad



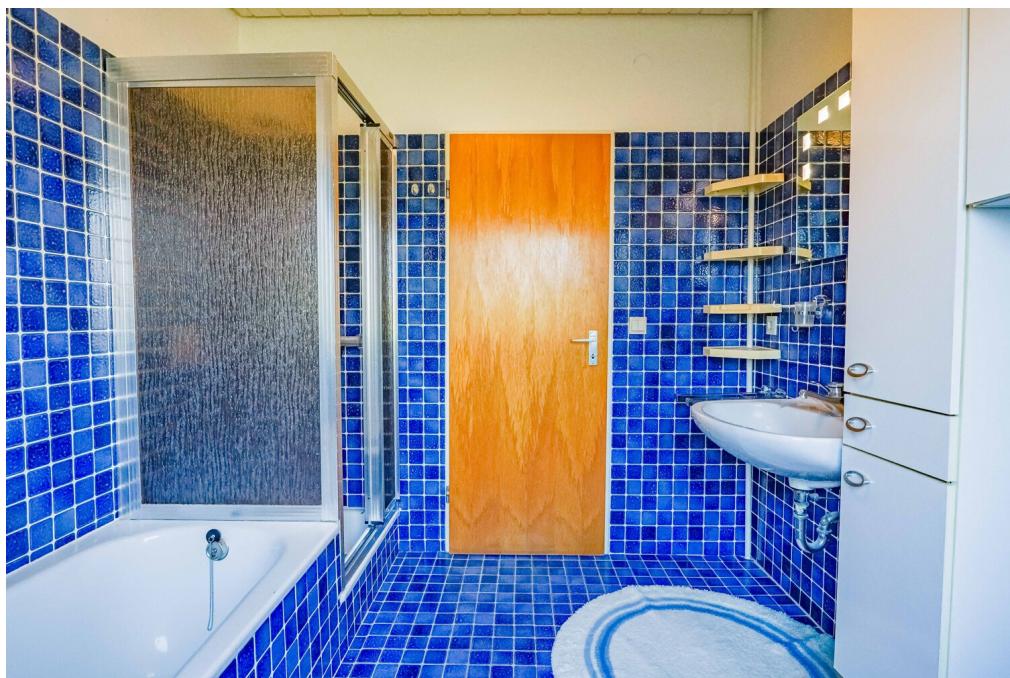
Número de propiedad: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## La propiedad



Número de propiedad: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## La propiedad



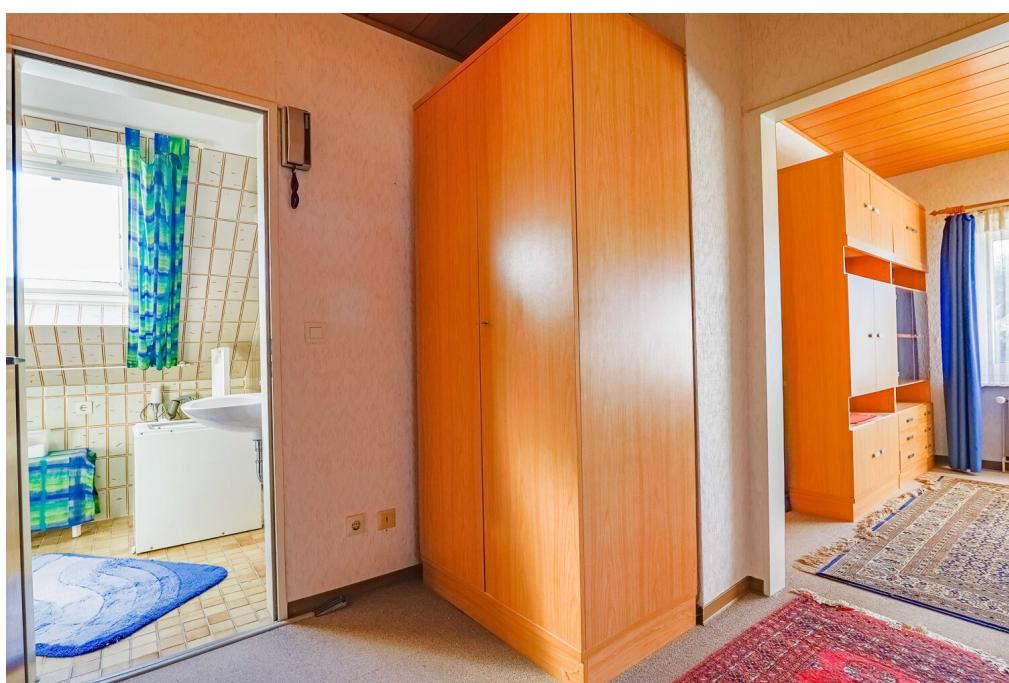
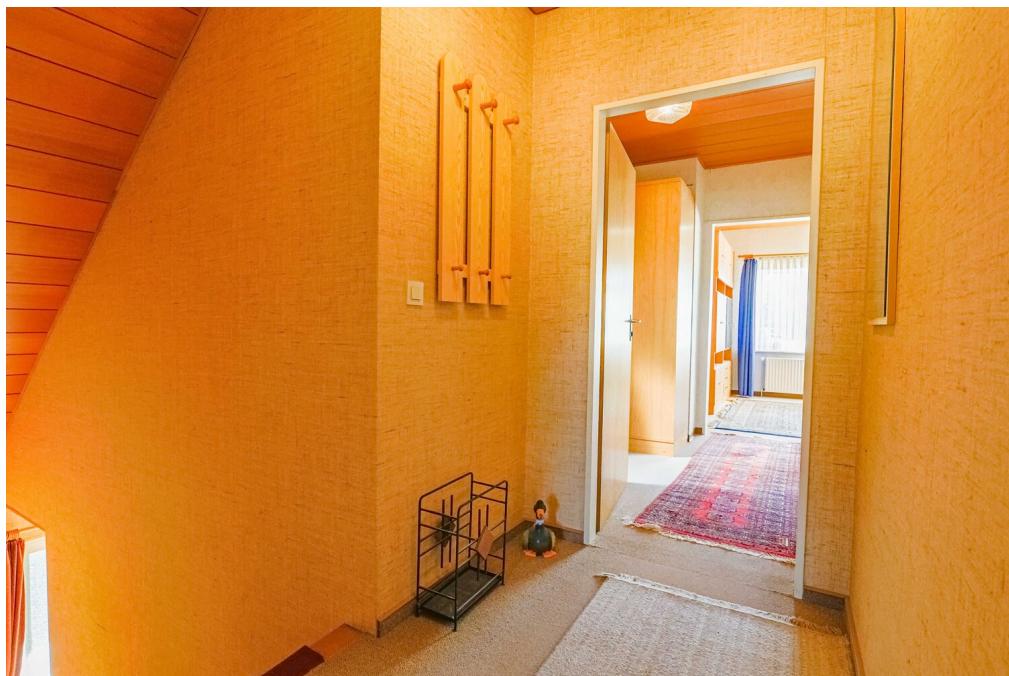
Número de propiedad: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## La propiedad



Número de propiedad: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## La propiedad



Número de propiedad: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## La propiedad



Número de propiedad: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## La propiedad



Número de propiedad: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Una primera impresión

A solo unos pasos de tu casa, ¡te espera una vida plena! Esta casa, bien cuidada, aunque algo anticuada, espera una nueva vida y busca un propietario que la transforme con cariño y buen gusto en su pequeño paraíso. Construida en 1981, esta casa unifamiliar con apartamento independiente se encuentra en una parcela de aproximadamente 608 m<sup>2</sup>. La superficie habitable de aproximadamente 131 m<sup>2</sup> se distribuye en dos plantas. La planta baja, de aproximadamente 89 m<sup>2</sup>, consta de dos dormitorios, salón-comedor, una sala de estar independiente con chimenea, un aseo de cortesía, un baño completo y una cocina con despensa contigua. El salón-comedor da a una terraza orientada al oeste con un estanque en el jardín. El apartamento independiente en la planta superior ofrece aproximadamente 42 m<sup>2</sup> de espacio habitable, incluyendo un baño con ducha, un dormitorio y una sala de estar-cocina. El ático, también ubicado en la planta superior, ofrece amplio espacio de almacenamiento y se puede convertir fácilmente en una habitación adicional. Disponemos de opciones de almacenamiento adicionales como una cochera, un garaje con trastero y un cobertizo. ¿Le hemos llamado la atención? ¡Llámenos, programe una visita y deje que esta propiedad le impresione!

Número de propiedad: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Detalles de los servicios

### Highlights:

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

Número de propiedad: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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