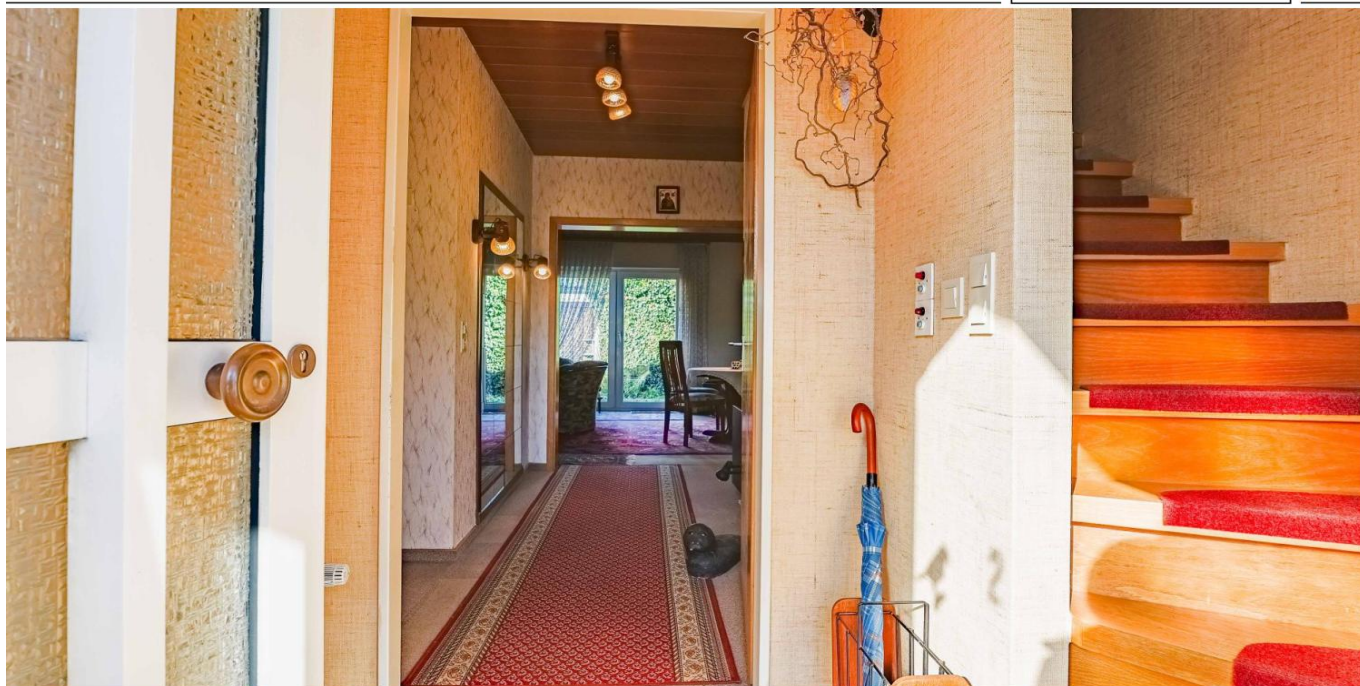


Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## ¡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                            |
| Superficie habitable | ca. 131 m²                          |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                   |
| Habitaciones         | 5.5                                 |
| Dormitorios          | 2.5                                 |
| Baños                | 2                                   |
| Año de construcción  | 1981                                |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>1 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 249.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 42 m²                                                                 |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada                    |

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

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 28.09.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 89.30 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1981                   |

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

## La propiedad



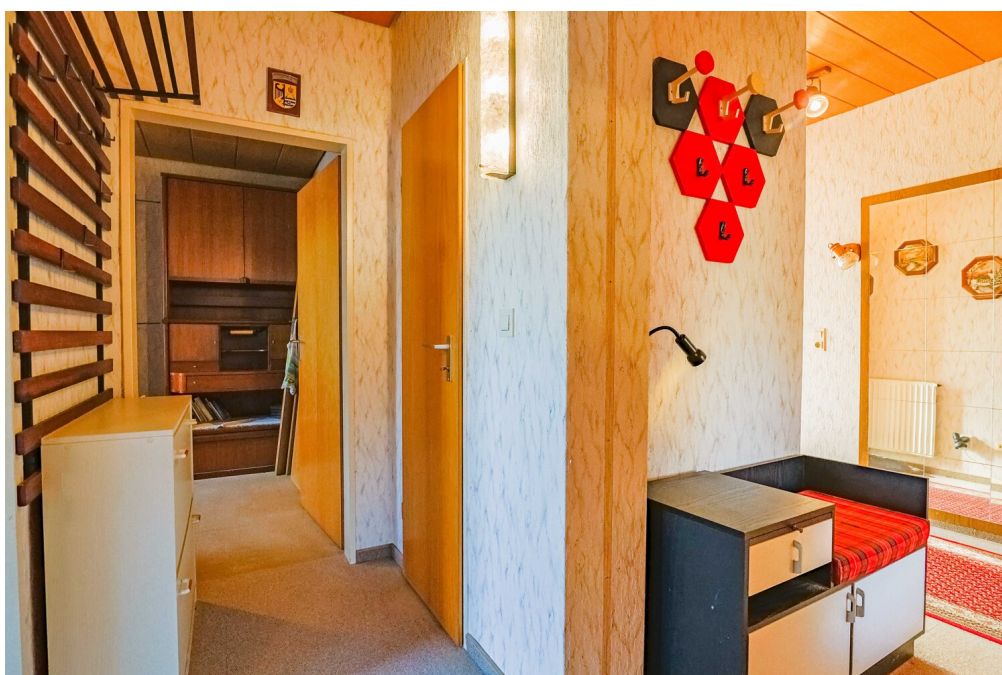
Número de propiedad: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## La propiedad



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

## La propiedad



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

## La propiedad



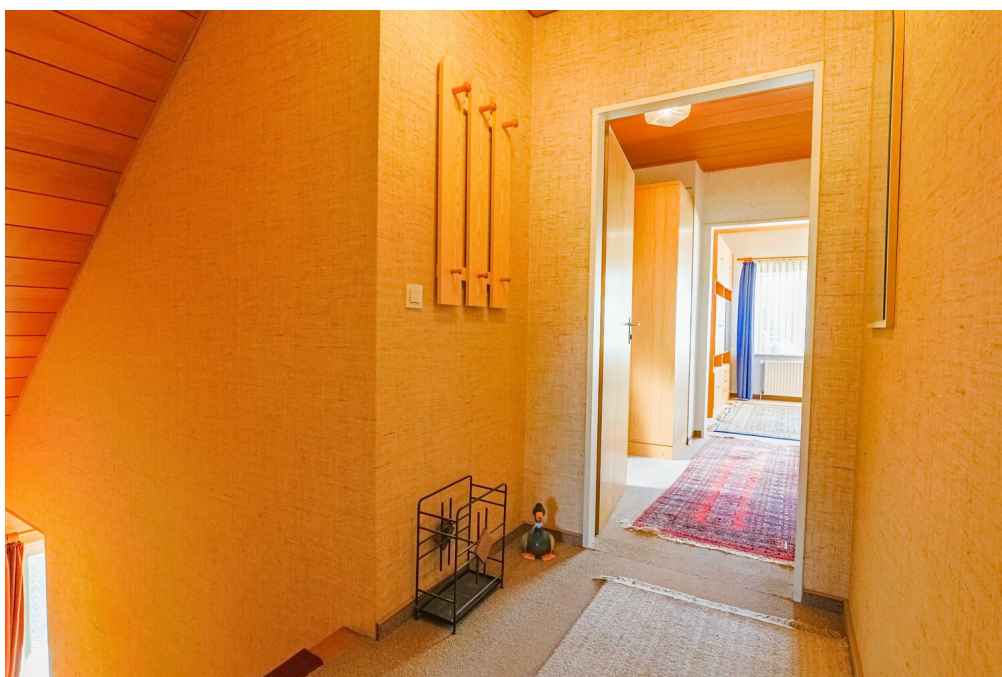
Número de propiedad: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## 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 m². La superficie habitable de aproximadamente 131 m² se distribuye en dos plantas. La planta baja, de aproximadamente 89 m², 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 m² 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
- Gepflegter 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 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.

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)