

Cuxhaven

# Reine Kapitalanlage oder Platz für Ihr Gewerbe ...

*Número de propiedad: 25389007-1*



**PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 97 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7.5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 257 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25389007-1 - 27476 Cuxhaven**

- **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: 25389007-1 - 27476 Cuxhaven

## De un vistazo

|                      |                       |                        |                                                                           |
|----------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25389007-1            | Precio de compra       | 249.000 EUR                                                               |
| Superficie habitable | ca. 97 m <sup>2</sup> | Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas     |                        |                                                                           |
| Habitaciones         | 7.5                   |                        |                                                                           |
| Dormitorios          | 2.5                   | Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Baños                | 2                     |                        |                                                                           |
| Año de construcción  | 1950                  | Espacio utilizable     | ca. 60 m <sup>2</sup>                                                     |
|                      |                       | Características        | Balcón                                                                    |

Número de propiedad: 25389007-1 - 27476 Cuxhaven

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 15.06.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 240.80 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1950                   |



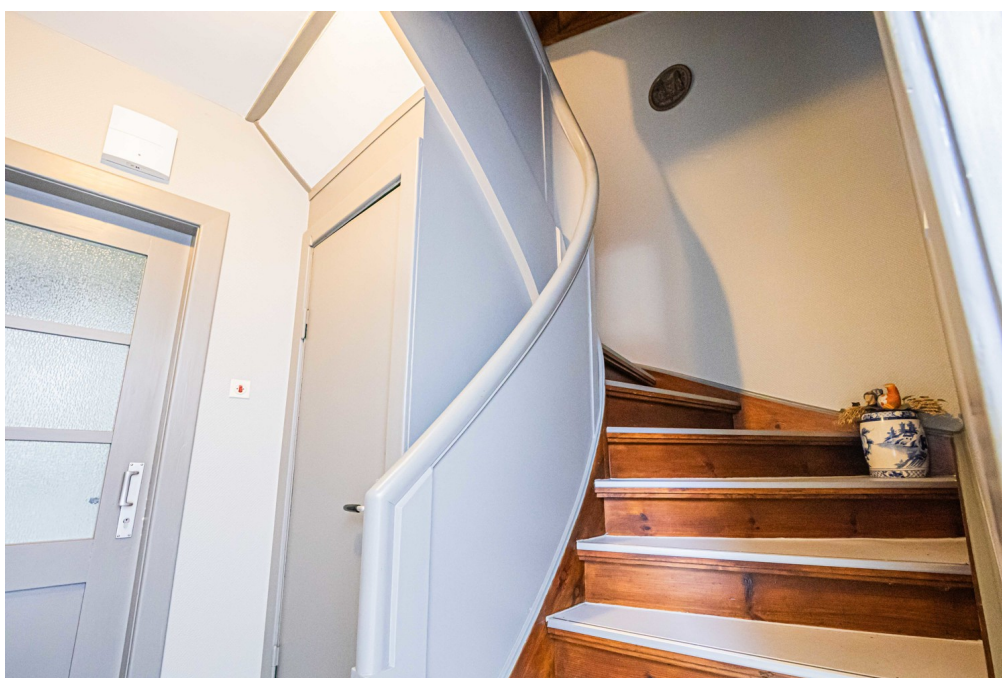
Número de propiedad: 25389007-1 - 27476 Cuxhaven

## La propiedad



Número de propiedad: 25389007-1 - 27476 Cuxhaven

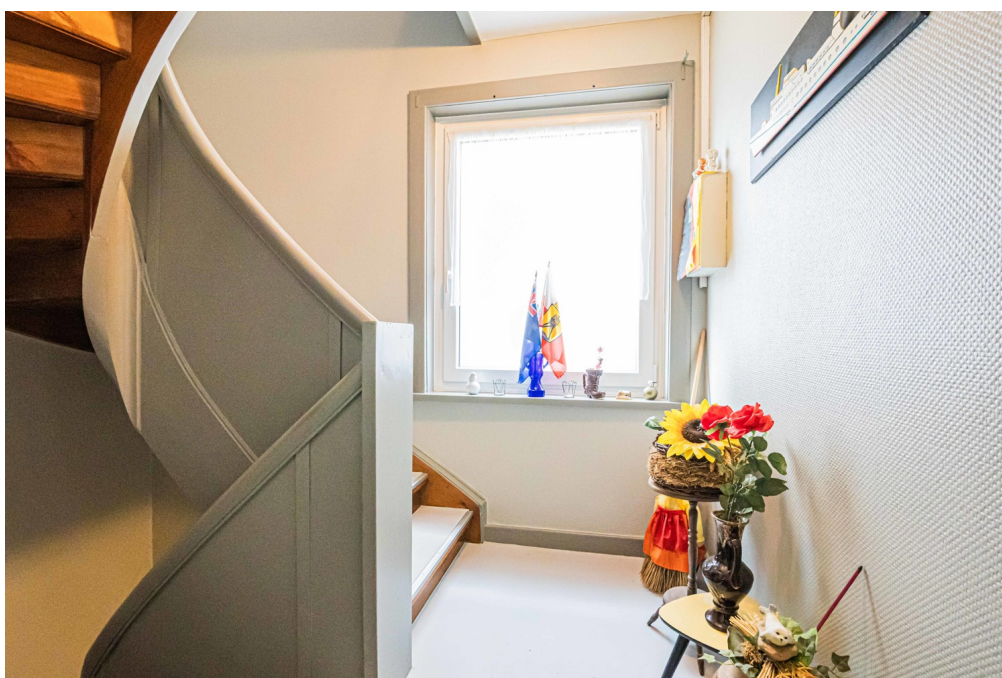
## La propiedad





Número de propiedad: 25389007-1 - 27476 Cuxhaven

## La propiedad



Número de propiedad: 25389007-1 - 27476 Cuxhaven

## La propiedad





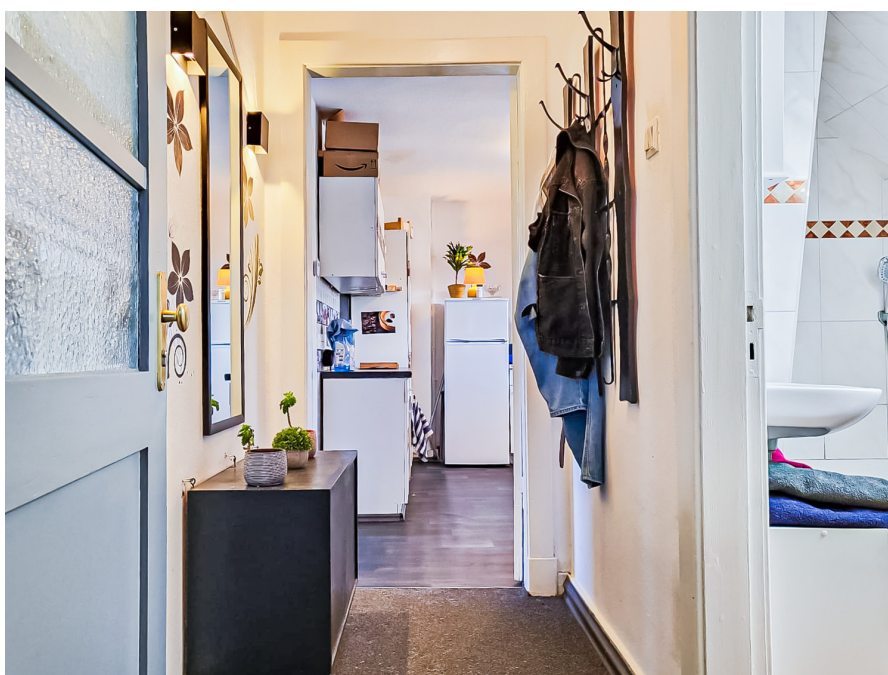
Número de propiedad: 25389007-1 - 27476 Cuxhaven

## La propiedad



Número de propiedad: 25389007-1 - 27476 Cuxhaven

## La propiedad





Número de propiedad: 25389007-1 - 27476 Cuxhaven

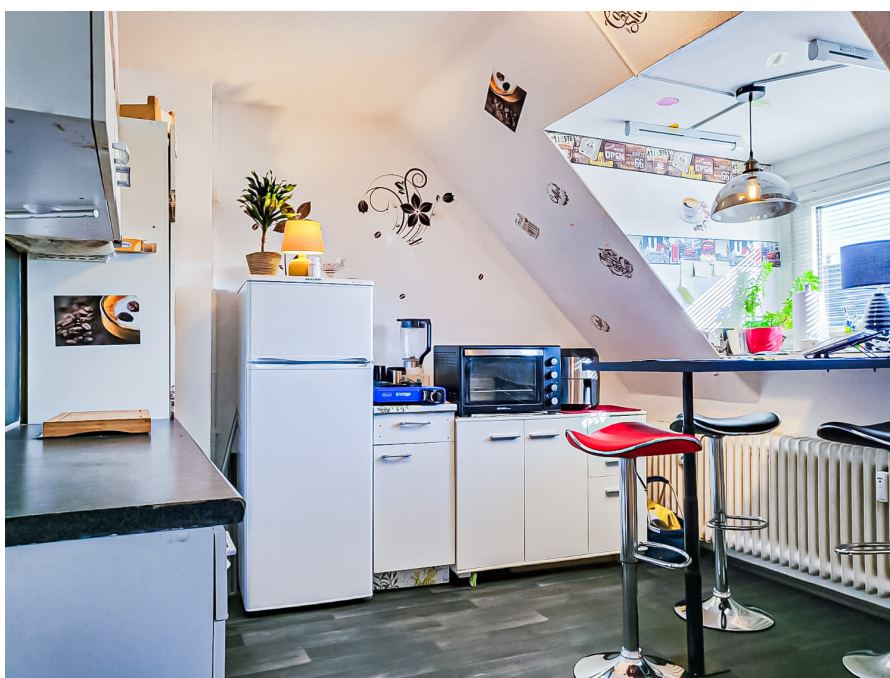
## La propiedad





Número de propiedad: 25389007-1 - 27476 Cuxhaven

## La propiedad



**Número de propiedad: 25389007-1 - 27476 Cuxhaven**

## Una primera impresión

... und das unweit des Nordseestrandes - Ihre Entscheidung!

In einem 1950 erbauten Wohn- und Geschäftshaus verteilen sich auf drei Etagen insgesamt ca. 157 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (ca. 60 m<sup>2</sup>) gliedert sich in drei Büroräume, ein Lager sowie ein WC. Die Wohnung im Obergeschoss (ca. 60 m<sup>2</sup>) verfügt über zweieinhalb Zimmer, eine Küche und ein Tageslicht-Wannenbad mit separatem WC. Wohn- und Schlafzimmer haben eine angenehme Größe und die Küche bietet Zugang zu dem nach Norden ausgerichteten Balkon. Die Dachgeschosswohnung (ca. 37 m<sup>2</sup>) bietet zwei Zimmer, eine Küche und ebenfalls ein Tageslicht-Wannenbad. Ausreichend Abstellmöglichkeiten sind durch den Vollkeller gegeben.

Da sowohl die Gewerbe- als auch die Wohneinheiten sehr günstig vermietet sind, erwirtschaftet die Immobilie aktuell nur eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von 13.463,76 €. Die Gewerbeeinheit wird jedoch zum 01.10.2026 frei, sodass Sie entweder den richtigen Platz für Ihr Gewerbe finden oder sich Ihnen eine sofortige Steigerungsmöglichkeit bietet.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen auch Sie sich von einer Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie einem großen Entwicklungspotenzial überzeugen!



**Número de propiedad: 25389007-1 - 27476 Cuxhaven**

## Detalles de los servicios

**Highlights:**

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

**Número de propiedad: 25389007-1 - 27476 Cuxhaven**

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

**Número de propiedad: 25389007-1 - 27476 Cuxhaven**

## Otros datos

**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: 25389007-1 - 27476 Cuxhaven**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**