

Cuxhaven – Döse

## No muy lejos de la playa del Mar del Norte...

Número de propiedad: 25389007



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

PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 157 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 257 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

- 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 - 27476 Cuxhaven – Döse

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25389007          |
| Superficie habitable | ca. 157 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 7.5               |
| Dormitorios          | 2.5               |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 1950              |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 249.000 EUR                                                               |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Balcón                                                                    |

Número de propiedad: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## 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 - 27476 Cuxhaven – Döse

## La propiedad



Número de propiedad: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## La propiedad



Número de propiedad: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## La propiedad



Número de propiedad: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## La propiedad



Número de propiedad: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## La propiedad



Número de propiedad: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## La propiedad



Número de propiedad: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## La propiedad



Número de propiedad: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## La propiedad



Número de propiedad: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## La propiedad



Número de propiedad: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## Una primera impresión

Este edificio de uso mixto, construido en 1950, pronto podría ser suyo. Aproximadamente 157 m<sup>2</sup> de espacio habitable y comercial se distribuyen en tres plantas. El local comercial de la planta baja (aprox. 60 m<sup>2</sup>) consta de tres oficinas, un trastero y un aseo. El apartamento de la primera planta (aprox. 60 m<sup>2</sup>) cuenta con dos habitaciones y media, cocina y un baño con bañera y luz natural, además de un aseo independiente. El salón y el dormitorio son amplios, y la cocina tiene acceso a un balcón orientado al norte. El ático (aprox. 37 m<sup>2</sup>) ofrece dos habitaciones, cocina y un baño con bañera y luz natural. El sótano ofrece amplio espacio de almacenamiento. La propiedad está actualmente alquilada, generando una renta neta anual de 13.463,76 €. ¿Le ha interesado? Entonces llámenos, concierte una cita para visitarla y déjese convencer por una propiedad con diversas posibilidades de diseño y uso, así como con un gran potencial de desarrollo.

Número de propiedad: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## Detalles de los servicios

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 €)

Número de propiedad: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## 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 - 27476 Cuxhaven – Döse

## Otros datos

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 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 - 27476 Cuxhaven – Döse

## 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)