

Hemmoor

## Un petit paradis aux abords de la ville !

CODE DU BIEN: 25389010



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

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.349 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25389010 - 21745 Hemmoor

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25389010 - 21745 Hemmoor**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25389010
Surface habitable	ca. 140 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2004
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25389010 - 21745 Hemmoor

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Granulé
Certification énergétique valable jusqu'au	24.07.2035
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	30.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2004



CODE DU BIEN: 25389010 - 21745 Hemmoor

## La propriété





CODE DU BIEN: 25389010 - 21745 Hemmoor

## La propriété





CODE DU BIEN: 25389010 - 21745 Hemmoor

## La propriété





CODE DU BIEN: 25389010 - 21745 Hemmoor

## La propriété





CODE DU BIEN: 25389010 - 21745 Hemmoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389010 - 21745 Hemmoor

## La propriété





CODE DU BIEN: 25389010 - 21745 Hemmoor

## La propriété





CODE DU BIEN: 25389010 - 21745 Hemmoor

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389010 - 21745 Hemmoor

## La propriété





CODE DU BIEN: 25389010 - 21745 Hemmoor

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25389010 - 21745 Hemmoor**

## Une première impression

Calme et bien située, conçue avec soin et économe en énergie : voilà sans doute la description qui convient le mieux à cette propriété. Cette maison individuelle, construite en 2004, se dresse sur un terrain de 1 349 m<sup>2</sup>. Quatre pièces réparties sur deux étages et 140 m<sup>2</sup> de surface habitable offrent un espace généreux où l'on se sent chez soi. L'agencement bien pensé crée un équilibre harmonieux entre ouverture et intimité. Les nombreuses fenêtres, pour la plupart du sol au plafond, inondent les pièces de lumière et offrent souvent une vue sur la verdure environnante. La terrasse exposée plein sud, pittoresquement entourée d'un bassin de jardin, et le jardin paysager soigné constituent l'endroit idéal pour se détendre et profiter du plein air. Le balcon attenant au bureau et à la chambre offre un espace extérieur supplémentaire. À la pointe de la technologie, la maison est équipée d'un système de chauffage aux granulés, de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, ainsi que d'un système de ventilation. Son excellent classement énergétique garantit des coûts réduits et une tranquillité d'esprit, aujourd'hui comme demain. De nombreux espaces de rangement sont disponibles grâce à une pièce de rangement intégrée, un double abri voiture avec espace de rangement et le grenier. Intéressé(e) ? Appelez-nous pour prendre rendez-vous et laissez-vous séduire par cette propriété !

CODE DU BIEN: 25389010 - 21745 Hemmoor

## Détails des commodités

### Highlights:

- Ruhige Lage
- Großes, liebevoll angelegtes Grundstück
- Durchdachte Raumaufteilung
- Helle Räume durch bodentiefe Fenster
- Gute Energieeffizienzklasse
- Be- und Entlüftungsanlage
- PV-Anlage aus 2014
- Pelletheizung aus 2015
- Sanierung Badezimmer 2018
- Solaranlage
- Zentrale Staubsauganlage
- Große vom Gartenteich umschlossene Terrasse
- Balkon
- Doppelcarport mit Abstellraum

**CODE DU BIEN: 25389010 - 21745 Hemmoor**

## Tout sur l'emplacement

Im Lankreis Cuxhaven am westlichen Ufer der Oste gelegen zählt die Kleinstadt Hemmoor ca. 8.700 Einwohner. Zusammen mit den Gemeinden Osten (Oste) und Hechthausen ist die Stadt Hemmoor Verwaltungssitz der gleichnamigen Samtgemeinde. International ist die Stadt vor allem durch ihren Kreidesee bekannt, der für Taucher aufgrund seiner Tiefe, den Sichtverhältnissen und der niedrigen Wassertemperatur ein anspruchsvolles Tauchgebiet darstellt. Aber auch die Schwebefähre Osten-Hemmoor, eine von acht Schwebefähren auf der ganzen Welt und wesentlicher Bestandteil der Touristik-Route "Deutsche Fährstraße", lockt Jahr für Jahr viele Besucher in die Stadt.

Hemmoor liegt an der Bundesstraße 73 und der Niederelbebahn, die beide Hamburg mit Cuxhaven verbinden.

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Randlage von Hemmoor. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sowie der Kreidesee sind nur wenige Minuten entfernt.

CODE DU BIEN: 25389010 - 21745 Hemmoor

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 30.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.



CODE DU BIEN: 25389010 - 21745 Hemmoor

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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