

Otterndorf

Zwei Ebenen voller Wohnglück ...

CODE DU BIEN: 26389014



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 60 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26389014 - 21762 Otterndorf

- **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: 26389014 - 21762 Otterndorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26389014
Surface habitable	ca. 60 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1997
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	199.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 18 m²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26389014 - 21762 Otterndorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	142.30 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.06.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 26389014 - 21762 Otterndorf

La propriété



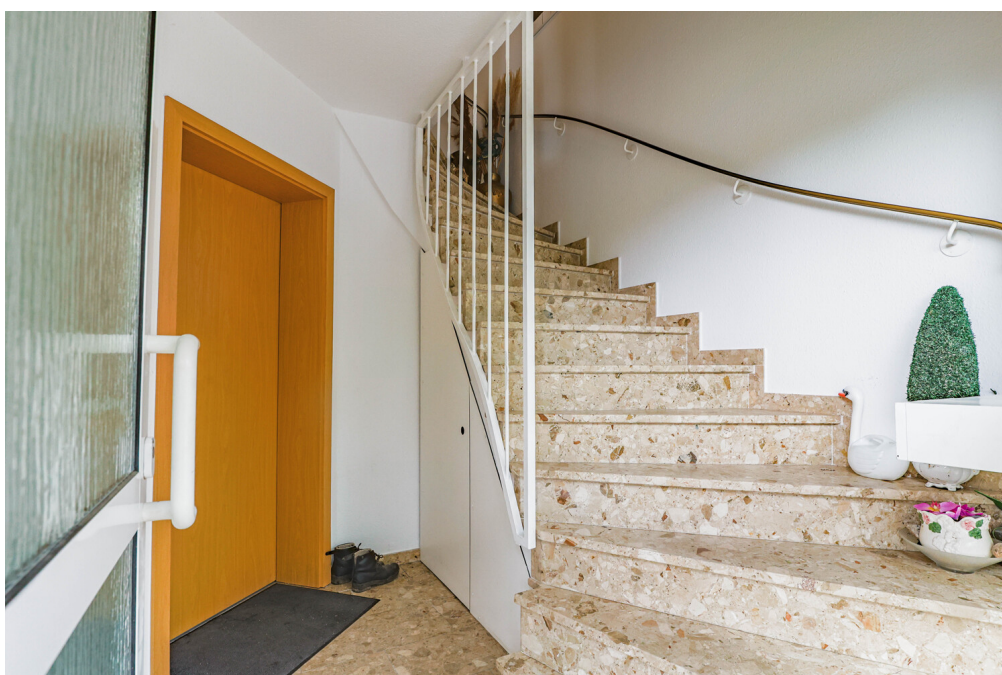
CODE DU BIEN: 26389014 - 21762 Otterndorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26389014 - 21762 Otterndorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26389014 - 21762 Otterndorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26389014 - 21762 Otterndorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26389014 - 21762 Otterndorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26389014 - 21762 Otterndorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26389014 - 21762 Otterndorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26389014 - 21762 Otterndorf

Une première impression

...und Schiffe gucken aus dem Dachfenster - genau das erwartet Sie, wenn Sie sich für diese Immobilie entscheiden!

Unweit von Elbe und Elbstrand, im Dachgeschoss (1. OG) eines 1997 erbauten Vier-Parteien-Hauses sucht diese Eigentumswohnung einen neuen Eigentümer, der sich hier, genau wie die Eigentümerin jetzt, auf 78 m² Wohn- und Nutzfläche sein eigenes kleines Wohlfühlparadies erschafft. Schon beim Betreten des Gebäudes merkt man sofort, dass es sich hier um eine wirklich gepflegte Wohnanlage handelt und genau dieser Eindruck wird in der Wohnung fortgeführt. Durch viele große, zum Teil bodentiefe Fenster wirkt die Wohnung hell, freundlich und sehr einladend. Dachschrägen sorgen für das gewisse Quäntchen Gemütlichkeit.

Auf Ebene I befindet sich die Essdiele mit offener Küche, das Wohnzimmer, das Schlafzimmer sowie ein Tageslicht-Vollbad. Das Badezimmer ist mit Dusche und Eckbadewanne ausgestattet, sodass hier wirklich jeder auf seine Kosten kommt. Eine kleine Glastrennwand zwischen Schlaf- und Wohnzimmer sorgt für zusätzlichen Lichteinfall. Der ehemalige Dachboden, Ebene II, wurde wohnlich ausgebaut und bietet zwei zusätzliche Räume, die aktuell als Arbeits- und Schlafzimmer genutzt werden. Abstellmöglichkeiten sind durch einen kleinen Raum vor der Wohnung sowie ein kleines Gartenhaus gegeben. Ein Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns gerne an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und genießen auch Sie schon bald das Leben an Elbe und Nordsee!

CODE DU BIEN: 26389014 - 21762 Otterndorf

Détails des commodités

Highlights:

- **Ruhige Lage**
- **Gepflegter Zustand**
- **Schöne, vor allem durchdachte Raumaufteilung**
- **Helle Räume**
- **Vollbad mit Eckbadewanne, Dusche mit niedrigem Einstieg & Fußbodenheizung**
- **Wohnlich ausgebauter Dachboden**
- **Heizung aus 2024**
- **Gartenhaus**
- **Stellplatz**

CODE DU BIEN: 26389014 - 21762 Otterndorf

Tout sur l'emplacement

Das Nordseebad Otterndorf ist eine niedersächsische Kleinstadt im Landkreis Cuxhaven mit etwa 7.500 Einwohnern. Mit einer historischen Fachwerk Altstadt, mehreren Badeseen und Campingmöglichkeiten, einem breit gefächertem Freizeitangebot und der Lage an der Elbmündung, dem Elbe-Weser-Schiffahrtsweg sowie der Medem überzeugt die Stadt Jahr für Jahr tausende Besucher und zählt zu den Tourismuszentren im sogenannten Cuxland.

Otterndorf liegt an der Bundesstraße 73 und der Niederelbebahn, die beide Cuxhaven mit Hamburg verbinden. Der Bahnhof Otterndorf wurde 1881 eröffnet und ist bis heute noch Haltepunkt.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Otterndorf. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie das Stadtzentrum sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Auch der Elbstrand ist nur wenige Minuten entfernt.

CODE DU BIEN: 26389014 - 21762 Otterndorf

Plus d'informations

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26389014 - 21762 Otterndorf

Contact

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

Robert Monien

Segelckestraße 38, 27472 Cuxhaven

Tel.: +49 4721 - 94 99 000

E-Mail: cuxhaven@von-poll.com

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

www.von-poll.com