

Cuxhaven – Döse

## Non loin de la plage de la mer du Nord...

**CODE DU BIEN: 25389007**



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

**PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 157 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 257 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

- 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: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25389007	Prix d'achat	249.000 EUR
Surface habitable	ca. 157 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	à deux versants	Technique de construction	massif
Pièces	7.5	Aménagement	Balcon
Chambres à coucher	2.5		
Salles de bains	2		
Année de construction	1950		

**CODE DU BIEN: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	240.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.06.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1950

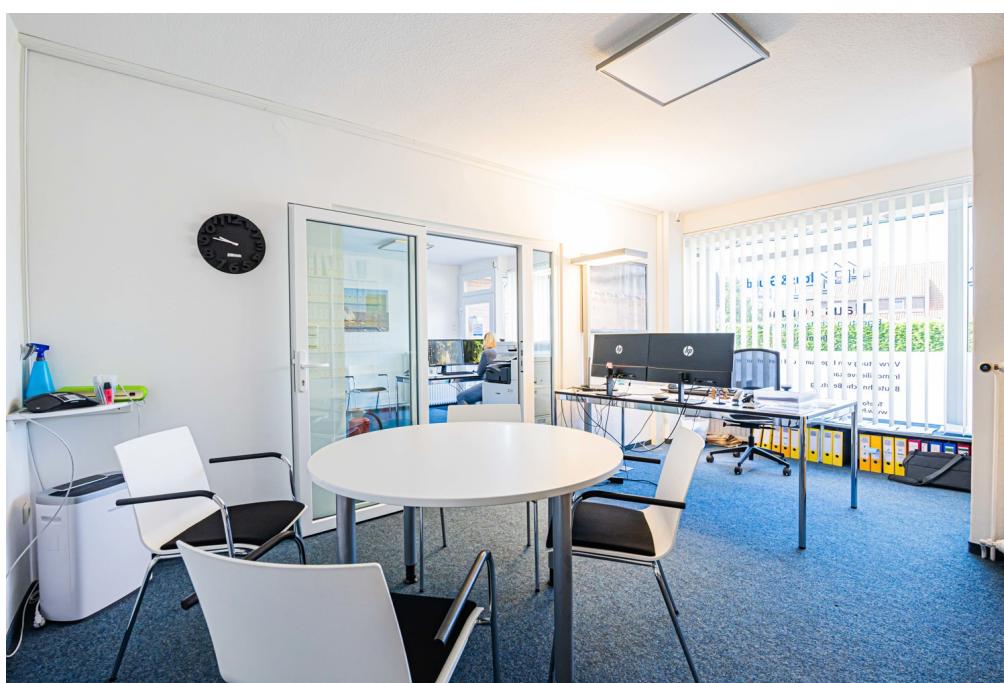
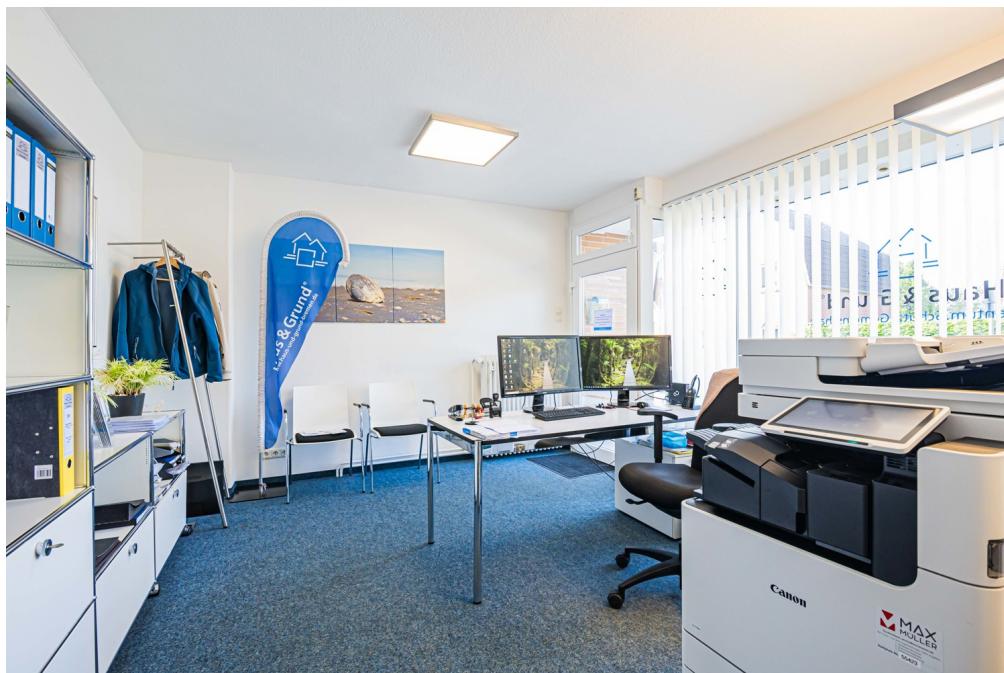
CODE DU BIEN: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## La propriété



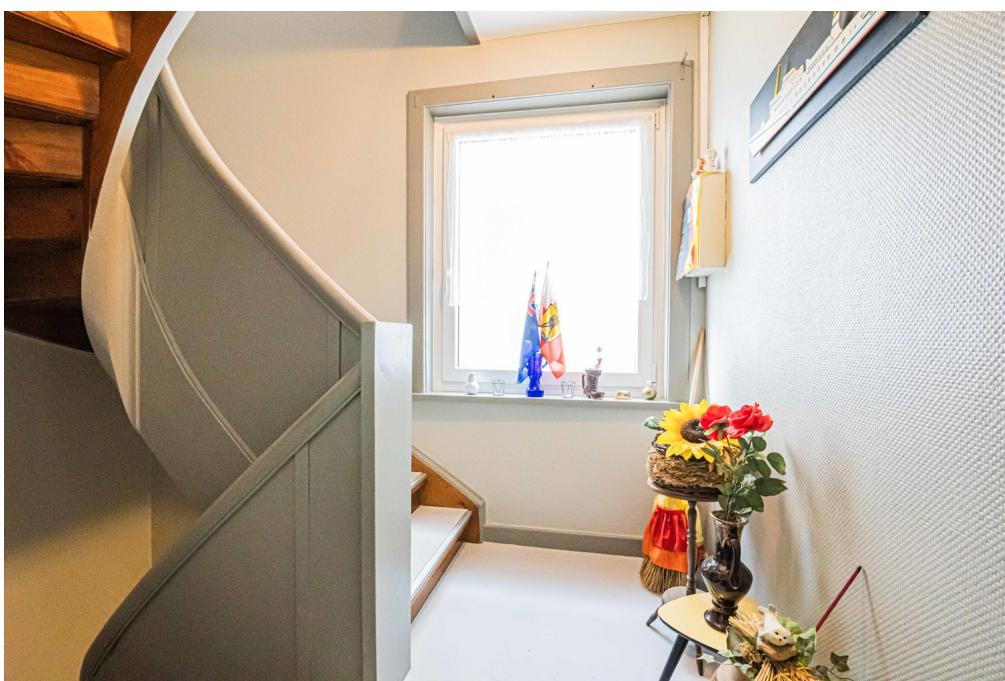
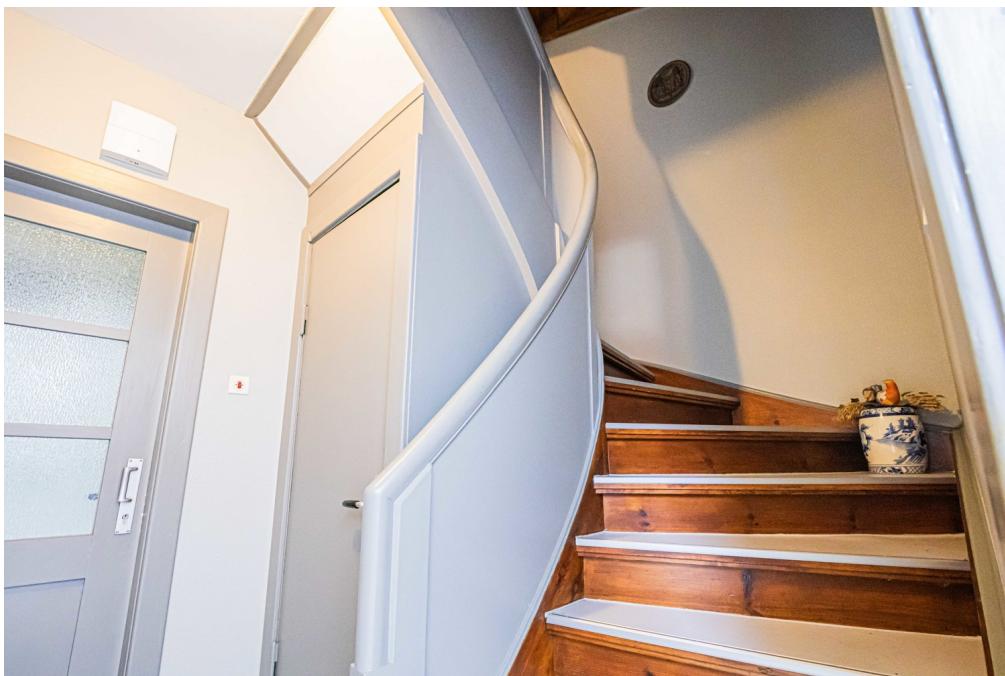
CODE DU BIEN: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## La propriété



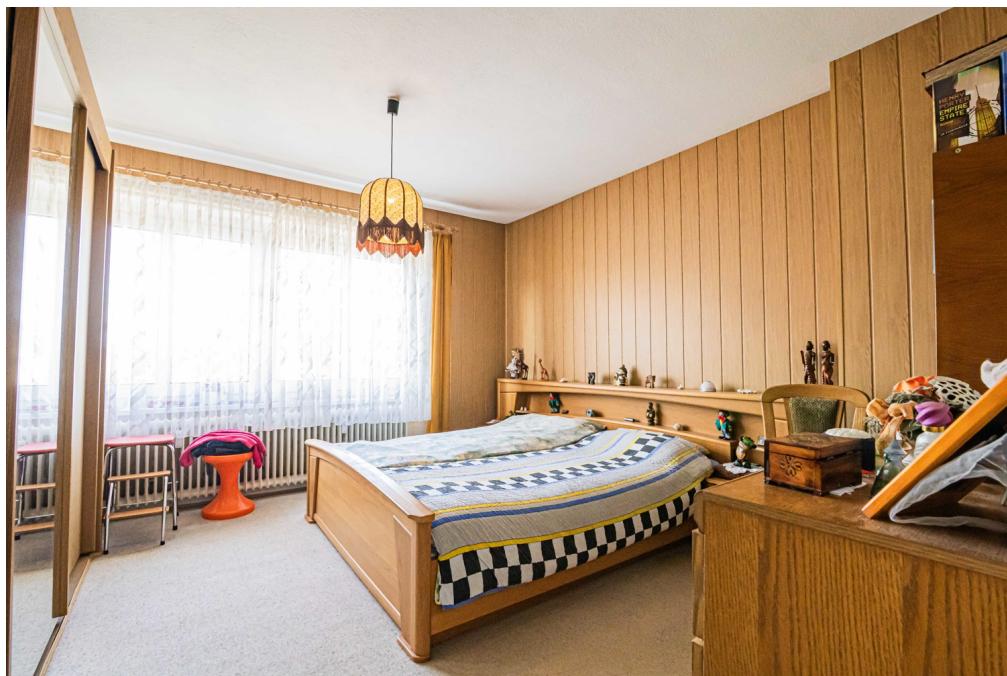
CODE DU BIEN: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## La propriété



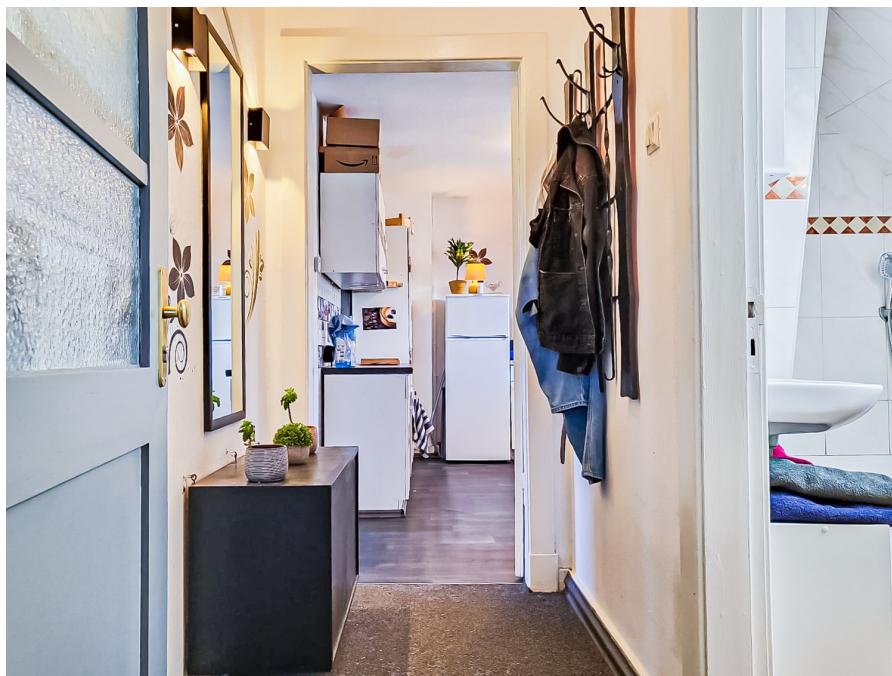
CODE DU BIEN: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## La propriété



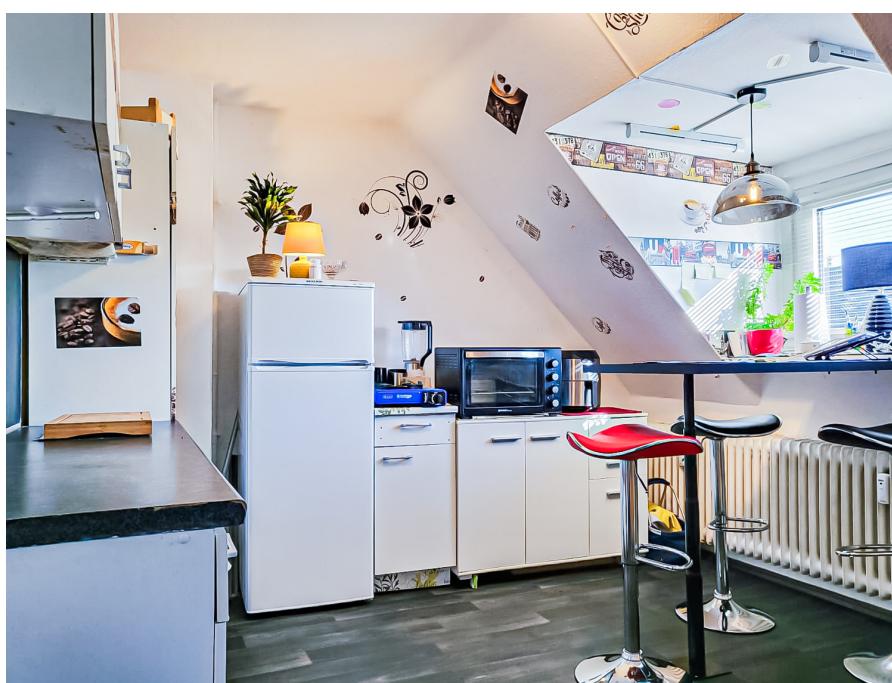
CODE DU BIEN: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

## Une première impression

Cet immeuble mixte, construit en 1950, pourrait bientôt être à vous. D'une superficie d'environ 157 m<sup>2</sup> habitables et commerciaux, il est réparti sur trois étages. Le local commercial du rez-de-chaussée (environ 60 m<sup>2</sup>) comprend trois bureaux, un débarras et des toilettes. L'appartement du premier étage (environ 60 m<sup>2</sup>) se compose de deux pièces et demie, d'une cuisine, d'une salle de bains avec baignoire et lumière naturelle, ainsi que de toilettes séparées. Le séjour et la chambre sont spacieux, et la cuisine donne accès à un balcon exposé nord. L'appartement mansardé (environ 37 m<sup>2</sup>) offre deux pièces, une cuisine et une salle de bains avec baignoire et lumière naturelle. Le sous-sol complet offre un vaste espace de rangement. L'immeuble est actuellement entièrement loué, générant un loyer net annuel de 13 463,76 €. Intéressé(e) ? Appelez-nous pour organiser une visite et laissez-vous séduire par ce bien aux multiples possibilités d'aménagement et au fort potentiel de développement !

**CODE DU BIEN: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

## Détails des commodités

### 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 €)

**CODE DU BIEN: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

## 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)