

Cuxhaven – Musikerviertel

# Kapitalanlage mit Weitblick!

????????? ??????????: 25389014



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

???? ??????: 99.000 EUR • ??????????: ca. 72 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 25389014 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25389014 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

?? ??? ???????

????????? ??????????	25389014	????? ???????	99.000 EUR
?????????????	ca. 72 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
?????????	2	?????????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
????????????? ???	2		MwSt.) des
?????????????			beurkundeten
?????????????	1		Kaufpreises
????? ??????????????	1962	?????????	???????????

???????? ??????????: 25389014 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

?????????????? ????????????

???????????? ????????????	?????????? ???????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	????????	89.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	15.11.2031	????????????? ???????????????? ????????????	C
????? ????????????	??????	????????????? ???????????????? ????????????	1962

???????? ??????????: 25389014 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

?? ?????????



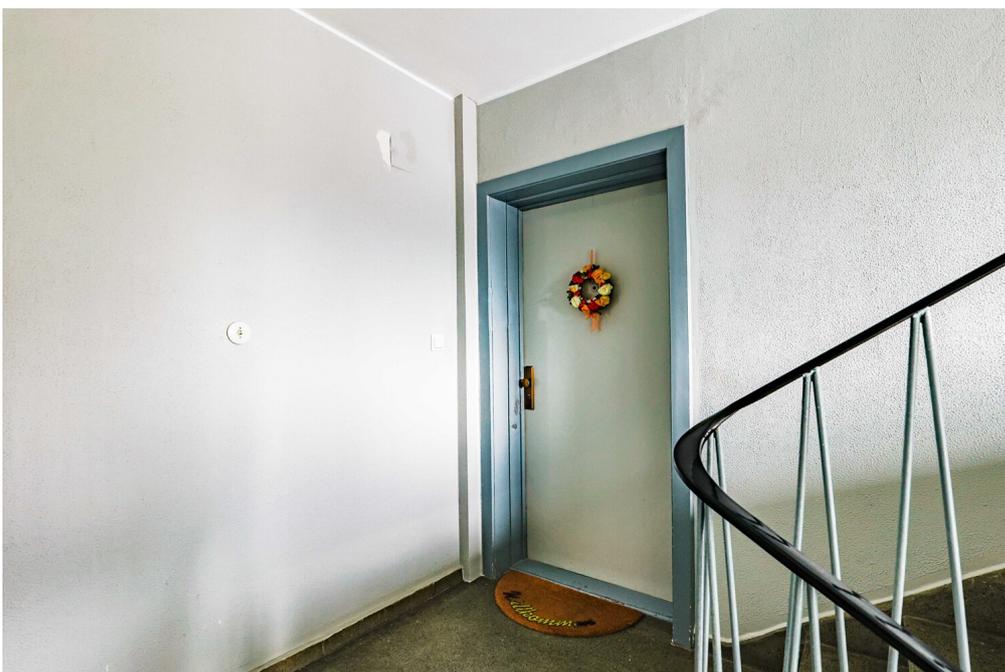
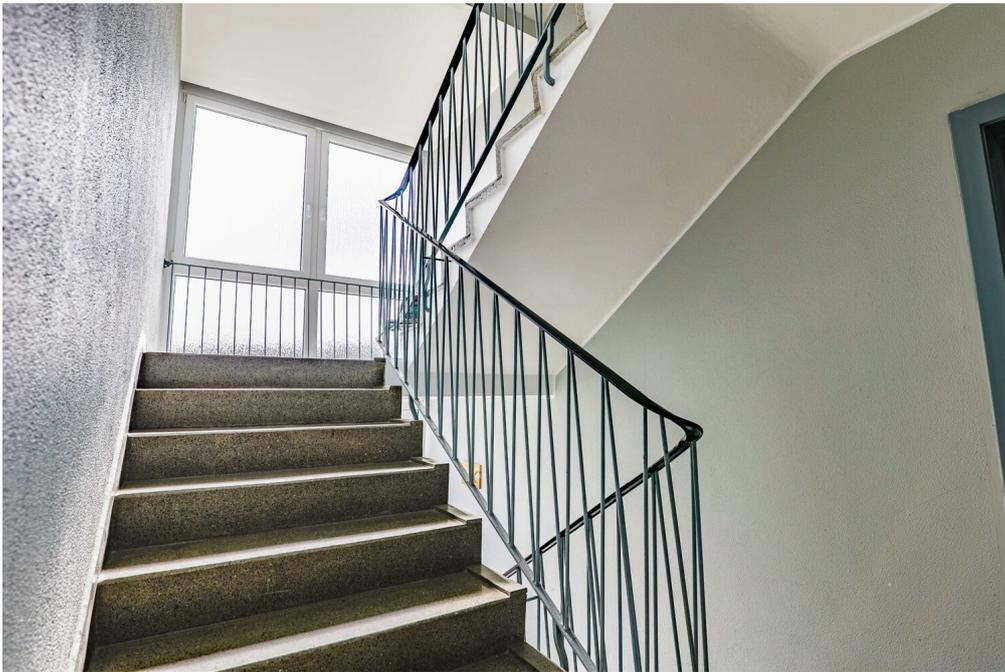
???????? ??????????: 25389014 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

?? ?????????



???????? ??????????: 25389014 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

?? ?????????



??????? ???????: 25389014 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

??? ?????? ???????????

Wer eine zuverlässige Kapitalanlage sucht, ist mit dieser Immobilie gut aufgestellt. Ein seit über 40 Jahren bestehendes Mietverhältnis soll in neue Hände gegeben werden.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im zweiten Obergeschoss eines 1962 erbauten Mehrfamilienhauses. Auf drei Zimmer verteilen sich ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Aufgeteilt in einen geräumigen Flur, ein Tageslicht-Wannbad, eine Küche, zwei Zimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon überzeugt die etwas in die Jahre gekommene Wohnung mit einer schönen Raumaufteilung und wirkt durch die großen, bereits erneuerten Fenster hell, freundlich und sehr einladend. Für ausreichend Abstellmöglichkeiten sorgt der zur Eigentumswohnung gehörende Keller.

Die Wohnung wird samt Mietverhältnis verkauft. Die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich auf 584,00 € und ergibt somit eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von 7.008,00 €. Auf Wunsch der Mieterin zur Wahrung der Privatsphäre wurden keine Innenaufnahmen gemacht.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und legen Sie Ihr Geld mit dieser Immobilie solide an.

???????? ??????????: 25389014 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

????????????????? ??? ??????????

Highlights:

- Ruhige und dennoch zentrale Lage
- Schöne Raumaufteilung
- Balkon
- Kellerraum
- Langjährig vermietet
- Monatliche Nettokaltmiete: 584,00 €

???????? ??????????: 25389014 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

??? ??? ??? ????????????

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 Wohnung befindet sich in gefragter, zentraler Lage von Cuxhaven. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Stadtzentrum sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

??????? ???????: 25389014 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.11.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 89.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 25389014 - 27474 Cuxhaven – Musikerviertel

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)

???? ?????????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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