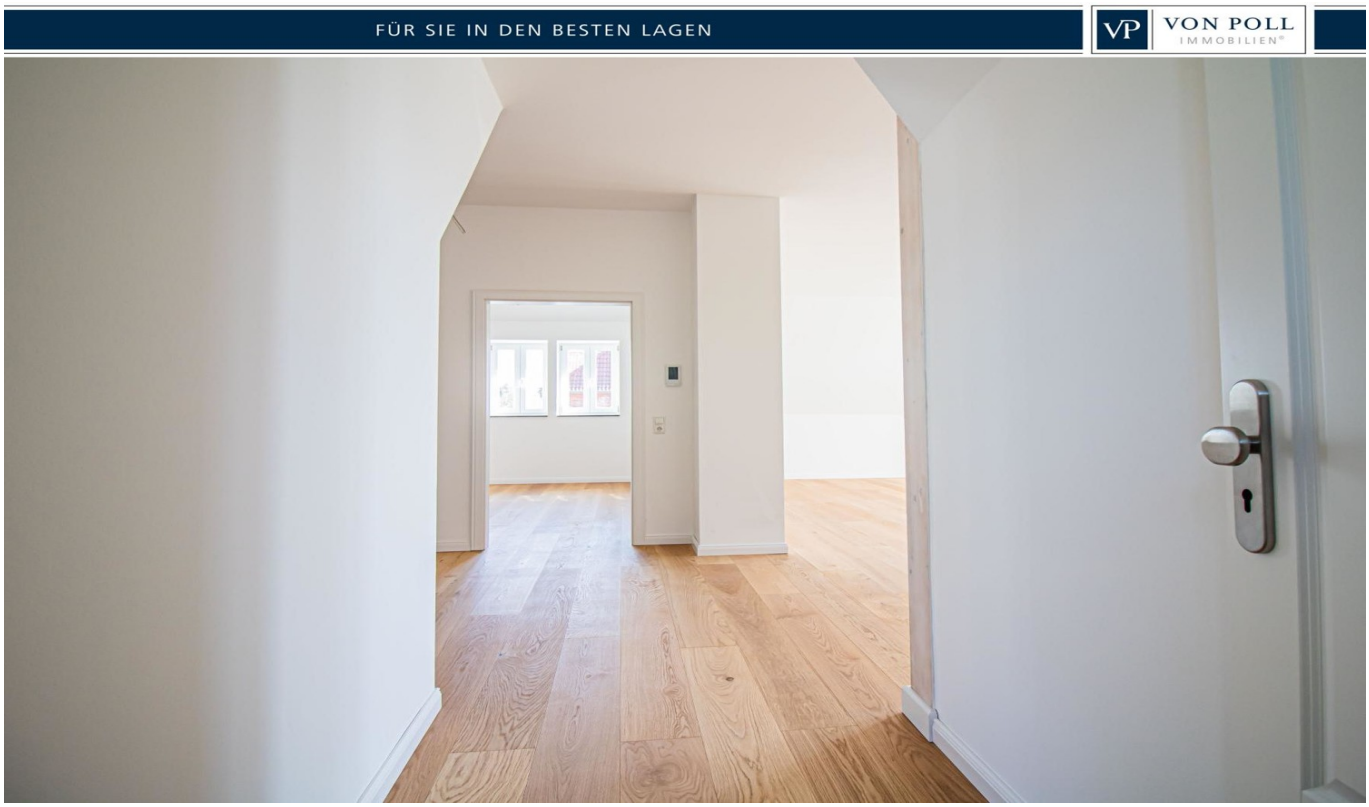
Cuxhaven

Erstbezug nach Kernsanierung!

??????? ????????: 22389004-2-4



???? ??????: 448.000 EUR • ?????????: ca. 116 m² • ???????: 3

??????? ????????: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

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

??????? ????????: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

?? ??? ?????

??????? ????????	22389004-2-4
?????????	ca. 116 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1923
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	448.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	GAS
?????????? ????????????? ?????? ???	21.08.2025
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	62.80 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	B

??????? ????????: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

?? ???????

??????? ????????: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

?? ???????

??????? ????????: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

?? ???????

??????? ????????: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

?? ???????

??????? ????????: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

?? ???????

??????? ????????: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

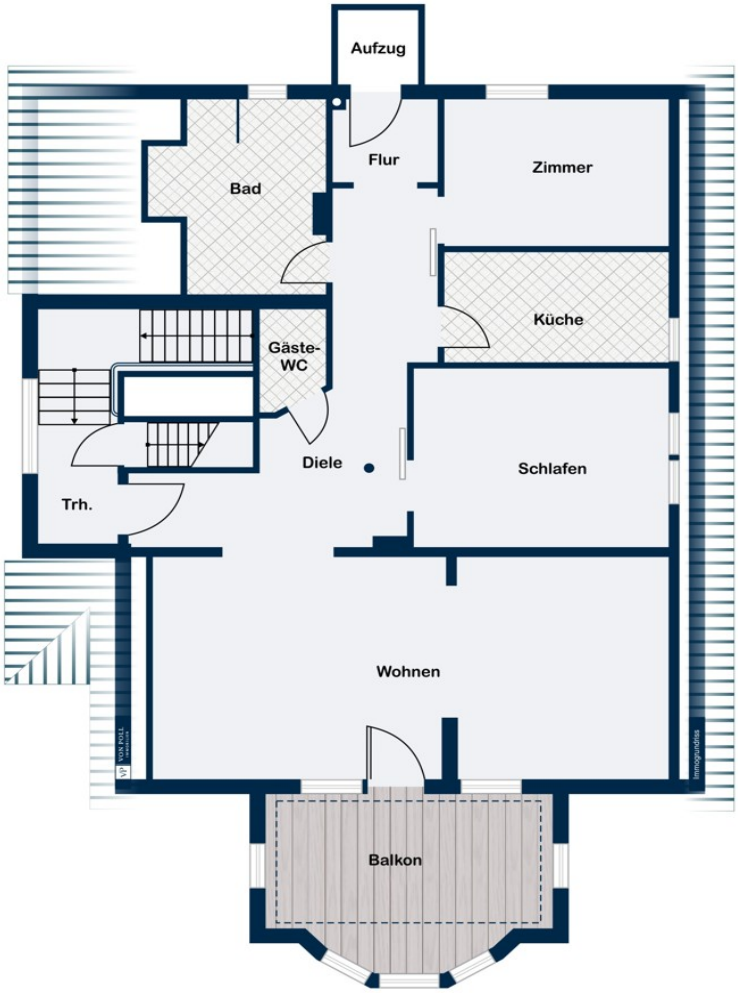
?? ???????

??????? ????????: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

?? ???????

??????? ????????: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

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

Altbau neu erleben - hochwertig und zentrumsnah! Im ersten Obergeschoss eines kernsanierten Drei-Parteien-Hauses warten ca. 116 m² Wohnfläche nur darauf, Ihr persönlicher Wohlfühlort zu werden. Typisch für Altbauten zeichnen sich die Räume durch hohe Decken und ihre Großzügigkeit aus. Durch viele, oftmals große Fenster wirkt die ganze Wohnung hell, freundlich und sehr einladend. Ausgestattet mit hochwertigen Fliesen- und Parkettböden, einem Fahrstuhl, der direkt bis in die Wohnung fährt, und einer Fußbodenheizung bleiben hier kaum noch Wünsche offen. Das Wohnzimmer stellt den größten Raum der Wohnung dar und verfügt über einen Zugang zum Südbalkon, auf dem Sie zukünftig mit Freunden und der Familie die schönen Sommerabende verbringen können. Mit dem Schlafzimmer und einem weiteren Zimmer finden nicht nur Sie, sondern auch Ihre Gäste ganz entspannt den Weg ins Land der Träume. Alternativ kann eines der beiden Zimmer auch als Büro/Arbeitszimmer fungieren. Das Tageslichtbad wird mit einer ebenerdigen Dusche versehen. Ausreichend Abstellmöglichkeiten werden durch zwei KFZ-Stellplätze sowie einen Kellerraum geboten. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und finden auch Sie Ihr Wohnglück!

??????? ????????: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

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

Highlights:
- Zentrale Lage
- Erstbezug nach Kernsanierung
- Altbaucharme
- Großzügige Raumgestaltung
- Hochwertige Ausstattung
- Fahrstuhl direkt in die Wohnung
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Duschbad mit ebenerdiger Dusche
- Großer Balkon in Südausrichtung
- Keller
- Zwei Stellplätze

??????? ????????: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

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

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. 48.000 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 zentraler Lage von Cuxhaven. Ärtze, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Elbe und auch Nordsee sind nur wenige Minuten entfernt.

??????? ????????: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2025. Endenergiebedarf beträgt 62.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1923. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

??????? ????????: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

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

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

Volker Dallmann & Robert Monien

Segelckestraße 38 Cuxhaven
E-Mail: cuxhaven@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com