Cuxhaven – Altenwalde

In ländlicher Idylle ...

??????? ????????: 25389006

???? ??????: 199.000 EUR • ?????????: ca. 94 m^2 • ???????: 4.5 • ?????? ???: 924 m^2

??????? ????????: 25389006 - 27478 Cuxhaven – Altenwalde

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

??????? ????????: 25389006 - 27478 Cuxhaven – Altenwalde

?? ??? ?????

??????? ????????	25389006
?????????	ca. 94 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4.5
????????? ??? ????????	2.5
????????	1
???? ??????????	1964
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	199.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25389006 - 27478 Cuxhaven – Altenwalde

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	08.05.2035
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	238.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1964

??????? ????????: 25389006 - 27478 Cuxhaven – Altenwalde

?? ???????

??????? ????????: 25389006 - 27478 Cuxhaven – Altenwalde

?? ???????

??????? ????????: 25389006 - 27478 Cuxhaven – Altenwalde

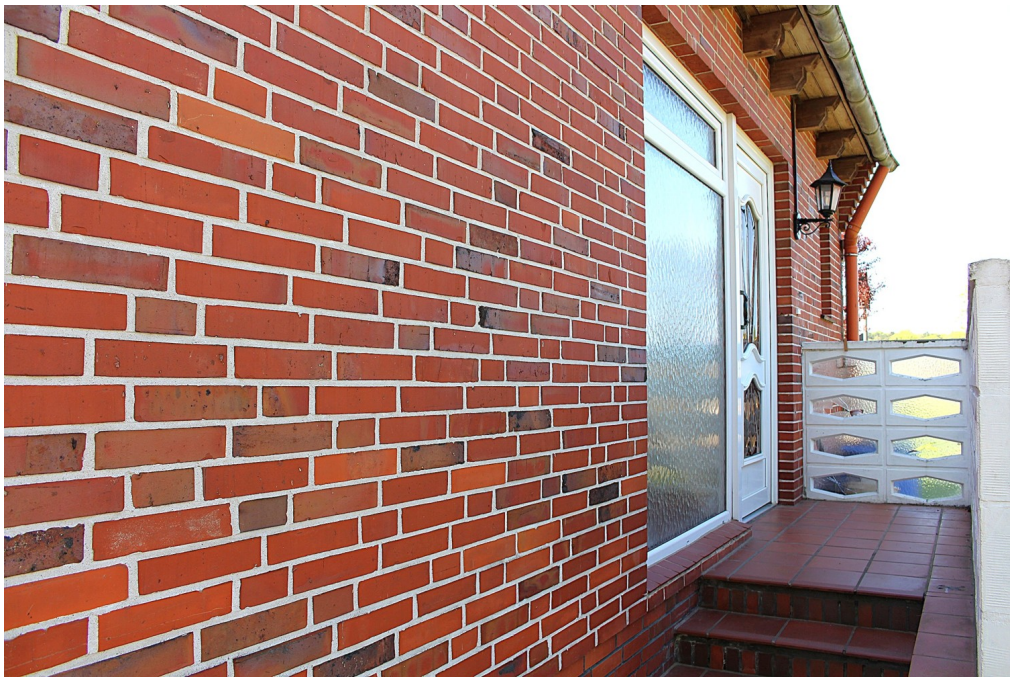
?? ???????

??????? ????????: 25389006 - 27478 Cuxhaven – Altenwalde

?? ???????

??????? ????????: 25389006 - 27478 Cuxhaven – Altenwalde

?? ???????



??????? ????????: 25389006 - 27478 Cuxhaven – Altenwalde

?? ???????

??????? ????????: 25389006 - 27478 Cuxhaven – Altenwalde

?? ???????

??????? ????????: 25389006 - 27478 Cuxhaven – Altenwalde

?? ???????

??????? ????????: 25389006 - 27478 Cuxhaven – Altenwalde

?? ???????

??????? ????????: 25389006 - 27478 Cuxhaven – Altenwalde

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

... und auf der Suche nach Vollendung!

Diese in Randlage von Cuxhaven gelegene und 1964 erbaute Immobilie sucht einen Eigentümer, der mit Herz und Geschmack das Haus in sein eigenes kleines Wohlfühlparadies verwandelt und das Werk der Verkäufer vollendet. Diese haben seit 2022 folgende Arbeiten ausgeführt bzw. ausführen lassen:

- Einbau eines Kamins
- Erneuerung von Boden- und Wandbelägen
- Erneuerung der Elektrik
- Erneuerung von Fenstern
- Erneuerung der Küche
- Erneuerung von Wasserleitungen
- Erneuerung von Düsen, Filtern & Zündelektroden der Heizung

Auszeichnend für die angebotene Immobilie ist das großzügige, nach Westen ausgerichtete und 924 m² große Grundstück mit Blick über die Wiesen. Im Haus verteilen sich auf zwei Etagen und 4,5 Zimmer ca. 94 m² Wohnfläche. Das Erdgeschoss gliedert sich in Küche, Ess- und Wohnzimmer sowie Duschbad. Im Dachgeschoss finden Sie insgesamt vier Zimmer, zwei halbe Zimmer sowie zwei weitere Zimmer. Da die Verkäufer geplant hatten, den Dachboden auszubauen, fungiert eines der halben Zimmer aktuell als Durchgangszimmer zum Dachboden. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse lädt zu gemütlichen Sommerabenden im Kreise der Liebsten ein. Für ausreichend Abstellmöglichkeiten sorgen Dachboden, Vollkeller sowie ein Nebengebäude mit Garage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und genießen auch Sie schon bald die ländliche Idylle.

??????? ????????: 25389006 - 27478 Cuxhaven – Altenwalde

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

Highlights:
- Idyllische, ländliche Lage
- Charmante Gebäudeart
- Vielseitge Gestaltungsmöglichkeiten
- Neue Elektrik (2022)
- Neue Fenster (2022)
- Neue Küche (2022)
- Kamin im Wohnzimmer
- Vollkeller
- Nebengebäude
- Grundstück in Westausrichtung mit Blick über die Wiesen

??????? ????????: 25389006 - 27478 Cuxhaven – Altenwalde

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

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 idyllischer Randlage von Cuxhaven. Ärtze, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kreditinstitute, Kindergärten und Schulen sind nur wenige Minuten entfernt.

??????? ????????: 25389006 - 27478 Cuxhaven – Altenwalde

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 238.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ????????: 25389006 - 27478 Cuxhaven – Altenwalde

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

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

Volker Dallmann & Robert Monien

Segelckestraße 38, 27472 Cuxhaven
Tel.: +49 4721 - 94 99 000
E-Mail: cuxhaven@von-poll.com

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

www.von-poll.com