

Cuxhaven – Stickenbüttel

Ein Leben zu ebener Erde ...

???????? ??????????: 25389013



www.von-poll.com

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 112 m² • ??????: 3.5 • ?????? ????: 1.059 m²

??????? ???????: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

?? ??? ??????

???????? ?????????	25389013	????? ??????	299.000 EUR
???????????	ca. 112 m²	?????	???????????
?????????	3.5	????????????????	
???????????	2.5	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	1	?????????	???????
????? ?????????????	1968	?????????????	
?????? ?????????????	1 x ??????	???????	???????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????

??????? ???????: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	230.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	19.05.2035	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1968

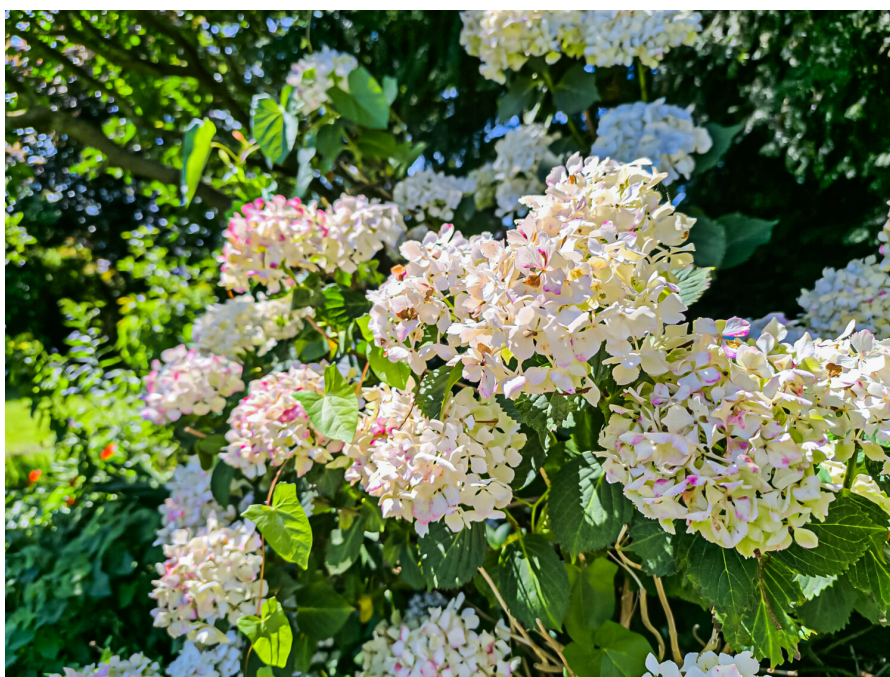
???????? ??: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

?? ???????



???????? ??: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

?? ???????



??????? ???????: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

?? ????????



??????? ???????? : 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

?? ????????



??????? ??????: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

?? ???????



???????? ?????: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

?? ???????



??????? ???????: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

?? ????????



???????? ??: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

?? ???????



??????? ???????: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

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

... und ein Grundstück zum Verlieben - eine unwiderstehliche Kombination!

Nur einen entspannten Spaziergang von der Strandpromenade entfernt, sucht diese Immobilie einen neuen Eigentümer. Ob als altersgerechter, barrierearmer Ruhesitz oder Familienglück in den eigenen vier Wänden, dieses Haus spricht wirklich jeden an!

Schon beim Betreten des liebevoll angelegten, ca. 1059 m² großen und nach Süden ausgerichteten Grundstückes merkt man sofort, dass hier jemand mit viel Herz und Geschmack sich sein eigenes kleines Paradies geschaffen hat. Das Gebäude überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. 112 m² Wohnfläche verteilen sich auf dreieinhalb Zimmer, bestehend aus drei ganzen und zwei halben Zimmern, einer Essdiele, der Küche, dem Gäste-WC und dem mit einem Dachfenster ausgestatteten Vollbad. Ein Highlight ist definitiv das großzügige und mit einer großen Fensterfront versehene Wohnzimmer, wo der Fernseher völlig zur Nebensache wird und Sie lieber den Ausblick in den Garten genießen werden. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse lädt an lauen Sommerabenden zum gemütlichen Verweilen im Kreise Ihrer Liebsten ein. Für ausreichend Abstellmöglichkeiten sorgen die Garage mit angeschlossenem Abstell-/Geräteraum sowie der Keller.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen auch Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

??????? ?????????: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

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

Highlights:

- Ruhige, gefragte Lage mit Nähe zum Strand
- Liebevoll angelegtes Grundstück mit Gartenteich
- Gefragte Gebäudeart
- Vielseitige Gestaltungs- & Nutzungsmöglichkeiten
- Durchdachte Raumaufteilung
- Barrierearm
- Offener Wohn-/Essbereich mit großer Fensterfront in den Garten
- Vollbad mit Dachfenster
- Außenjalousien & Markisen
- Grundstück & Terrasse in Südausrichtung
- Ausreichend Abstellmöglichkeiten (Abstellraum, Garage, Keller)

??????? ?????????: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

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

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 Duhner Sandstrand sowie die Strandpromenade mit ihren Bars, Cafés und Restaurants befinden sich ganz in der Nähe. Auch Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Wiesen und Wälder sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

??????? ???????: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 230.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.
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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

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

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

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