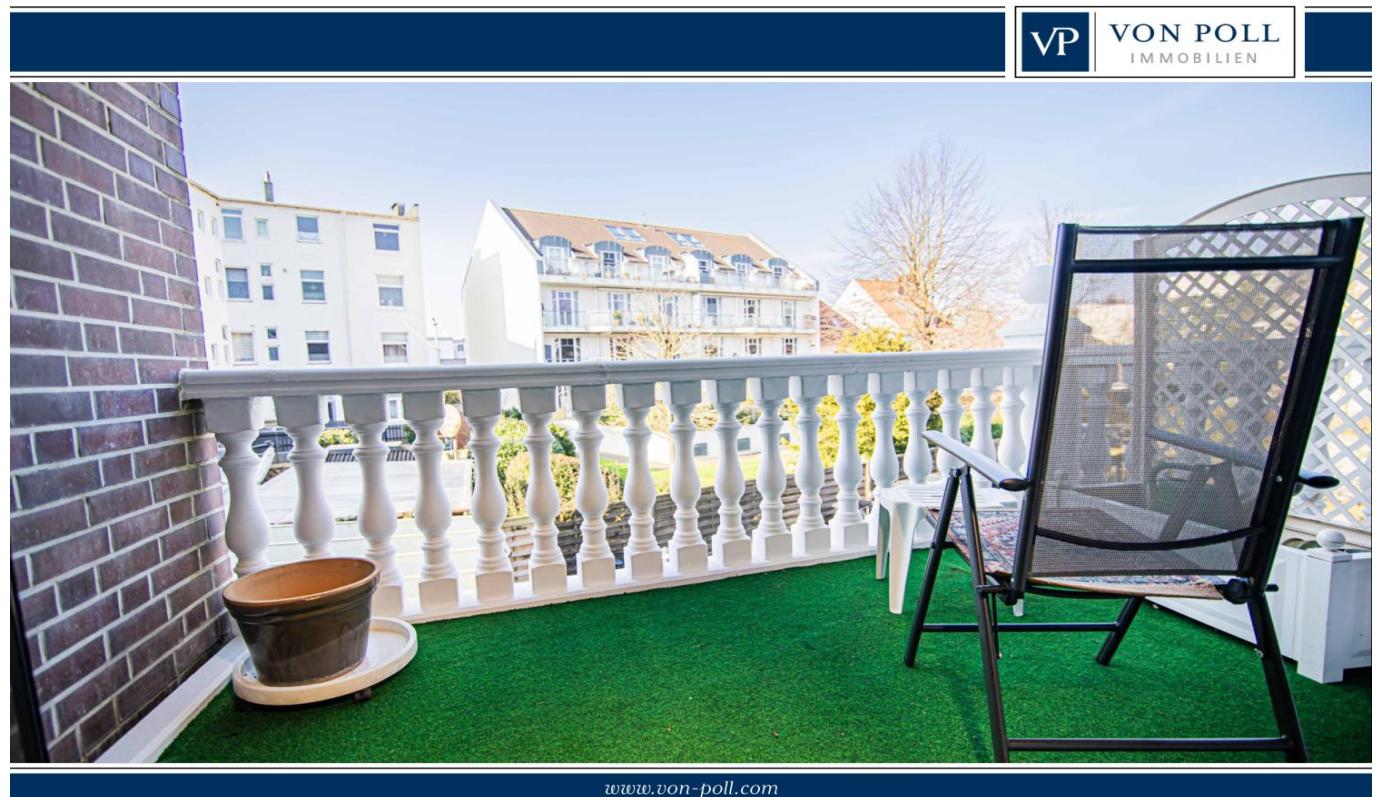


Cuxhaven – Döse

## Einen Katzensprung von der Nordsee entfernt ...

???????: 25389019



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

?????: 220.000 EUR • ??????: ca. 68 m<sup>2</sup> • ??????: 2

?????? ?????: 25389019 - 27476 Cuxhaven – Döse

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

????????? ??????????: 25389019 - 27476 Cuxhaven – Döse

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25389019
???????????	ca. 68 m <sup>2</sup>
???????	1
?????????	2
?????????? ???	1
?????????	
???????????	1
???? ????????????	1998
????? ????????????	1 x ????????????
	????? ????????????

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

????????? ??????????: 25389019 - 27476 Cuxhaven – Döse

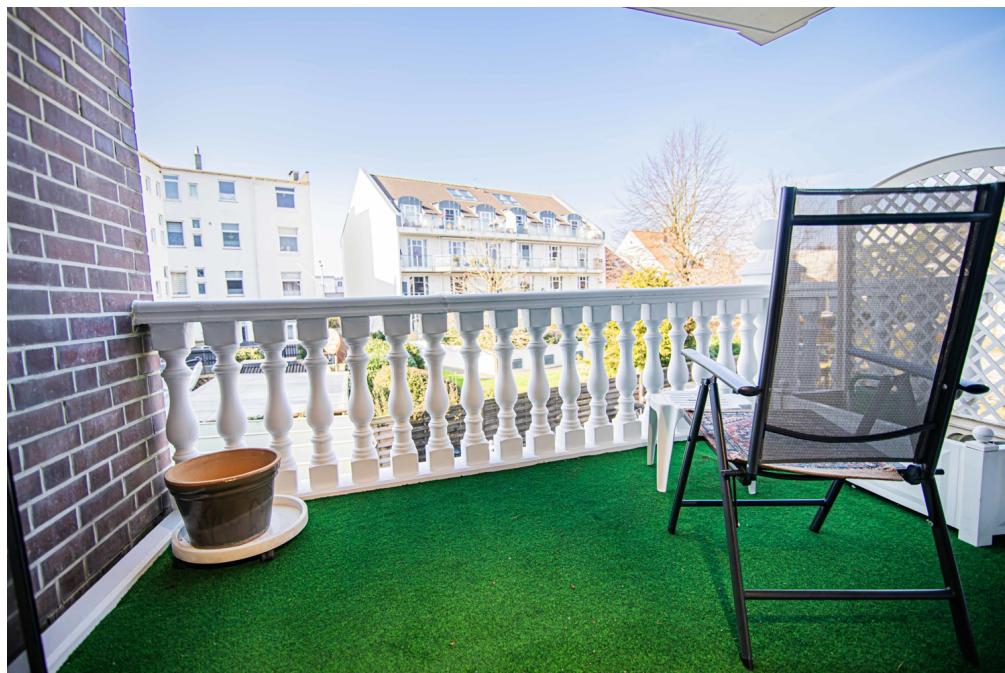
## ????????????? ??????????

???????????	????????? ????????
???????????	???????????
???? ???? ????????	??????
???????????????	27.09.2028
???????????????????	
?????? ???	
???? ???? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	88.80 kWh/m²a
???????????	
???????????	C
???????????	
???????????	
???? ?? ????????????	1998
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25389019 - 27476 Cuxhaven – Döse

?? ???????



?????? ?????: 25389019 - 27476 Cuxhaven – Döse

?? ??????



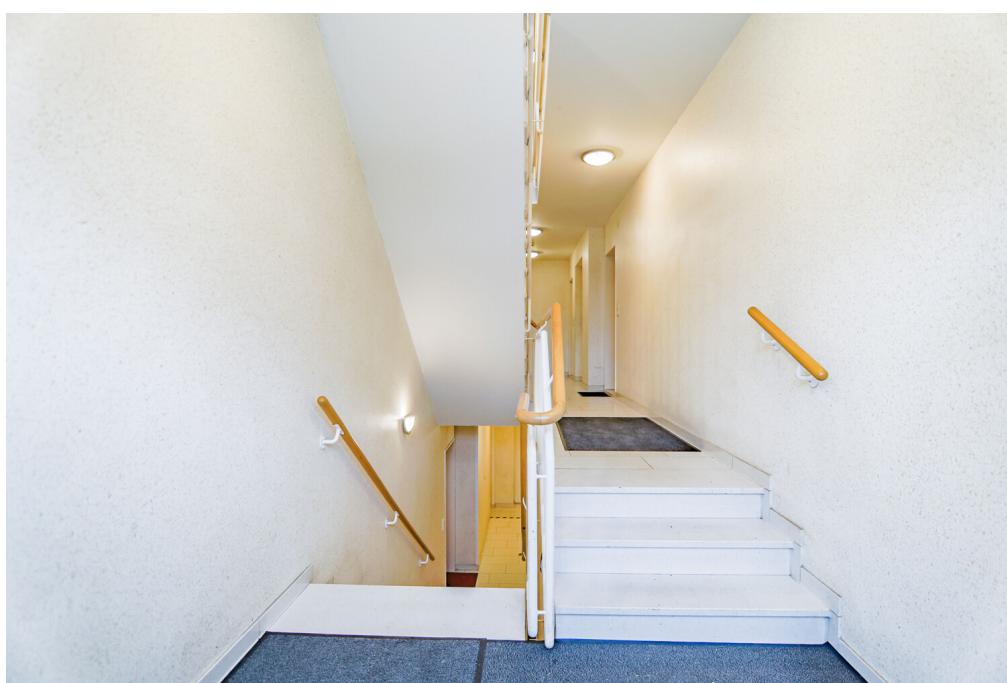
?????? ??????: 25389019 - 27476 Cuxhaven – Döse

?? ??????



???????? ?????: 25389019 - 27476 Cuxhaven – Döse

?? ???????



?????? ?????: 25389019 - 27476 Cuxhaven – Döse

## ??? ????

..., in unmittelbarer Nähe zum Grünstrand der Grimmershörn-Bucht, befindet sich diese Wohnung im 1. Obergeschoss eines 1998 errichteten und sehr geschmackvoll gestalteten Mehrfamilienhauses, dem sogenannten Käpten's Hus.

Für die kommerzielle Ferienvermietung nicht geeignet, aber durch den Fahrstuhl vom Keller- bis ins Dachgeschoß garantiert der passende Altersruhesitz.

68 m<sup>2</sup> Wohnfläche warten nur darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden! Empfangen werden Sie von einem geräumigen Flur, der Zugang zu allen anderen Räumen der Wohnung gewährt. Ein offener Ess-, Küchen- und Wohnbereich lädt zum gemeinsamen Kochen und gemütlichen Beisammensein ein. Auf dem hieran direkt angrenzenden Balkon genießt man laue Sommerabende und kalte Wintertage am besten im innenliegenden Badezimmer bei einem heißen Wannenbad. Ausreichend Abstellmöglichkeiten sind durch einen großzügigen Abstellraum gegeben und auch mit der Parkplatzsuche verschwenden Sie zukünftig keine Zeit mehr, denn zur Wohnung gehört ein eigener KFZ-Stellplatz.

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

????????? ??????????: 25389019 - 27476 Cuxhaven – Döse

## ???????????????? ??? ????????

### Highlights:

- Direkte Nähe zu Elbe und Nordsee
- Geschmackvoll gestaltetes Gebäude
- Fahrstuhl
- Gepflegter Zustand
- Schöne Raumauflteilung
- Helle Räume
- Großer Abstellraum
- Offene Küche
- Balkon
- Stellplatz

?????? ?????: 25389019 - 27476 Cuxhaven – Döse

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

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 Lage von Cuxhaven. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Stadtzentrum sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

?????? ??????: 25389019 - 27476 Cuxhaven – Döse

## ????? ??????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.9.2028.

Endenergiebedarf beträgt 88.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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

????????? ??????????: 25389019 - 27476 Cuxhaven – Döse

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

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

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)