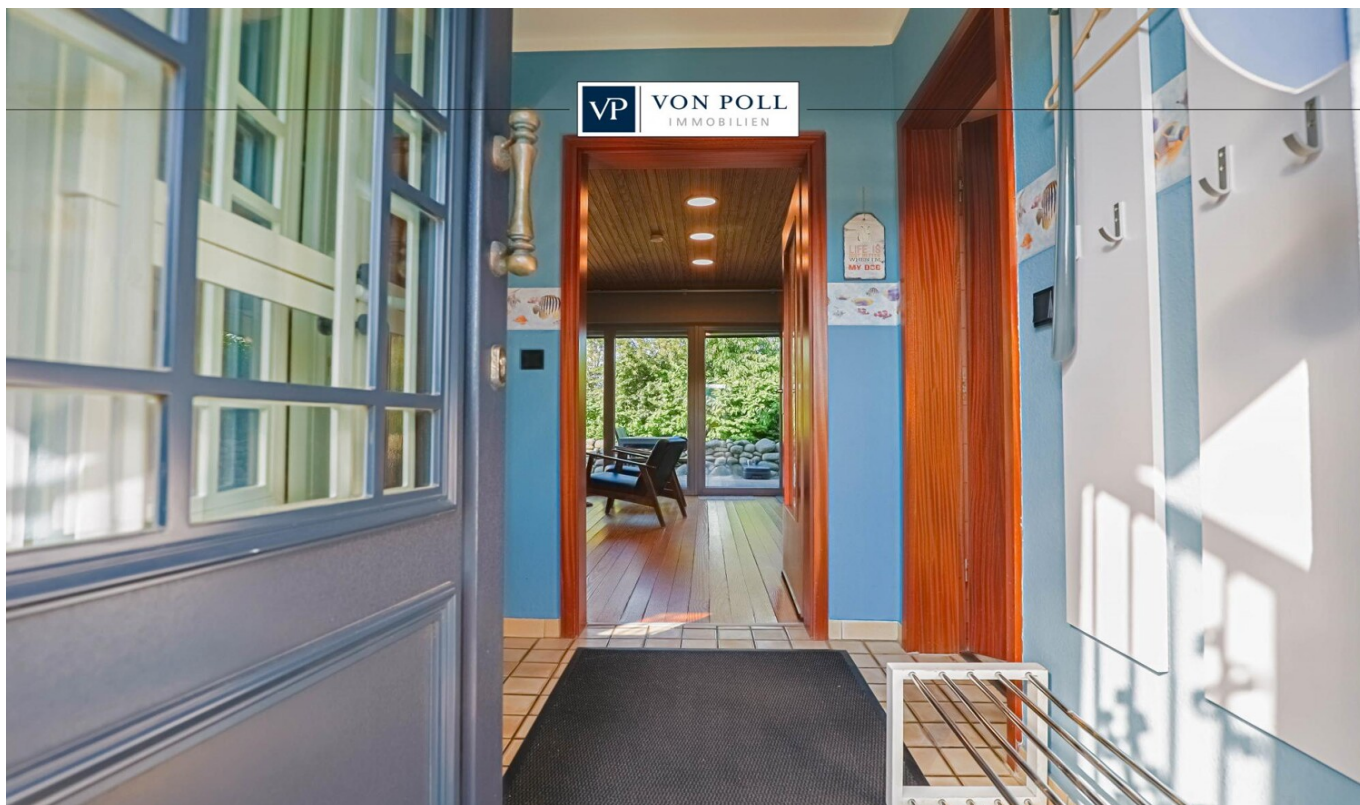


Wurster Nordseeküste

Eine Kombination aus Baugrundstück & Ferienglück

...

Αριθμός ακινήτου: 26389011



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 199.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 93 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 831 m²

Αριθμός ακινήτου: 26389011 - 27639 Wurster Nordseeküste

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

Αριθμός ακινήτου: 26389011 - 27639 Wurster Nordseeküste

?? ??? ??????

???????? ?????????	26389011
???????????	ca. 93 m ²
????? ??????	????????????? ?????
?????????	4
?????????? ???	3
??????????	
??????????	1
???? ????????????	1983
????? ????????????	1 x ??????

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

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

???? ?????????	?????????????	????????????????	VERBRAUCH
?????????????	20.07.2036	???????????	
????????????????		?????? ???????????	74.60 kWh/m²a
?????? ??		???????????	
???? ???????????	????????????	???????????	B
		?????????????	
		??????????	
		???? ?????????????	1983
		?????????? ?? ??	
		?????????????	
		????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 26389011 - 27639 Wurster Nordseeküste

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26389011 - 27639 Wurster Nordseeküste

?? ???????



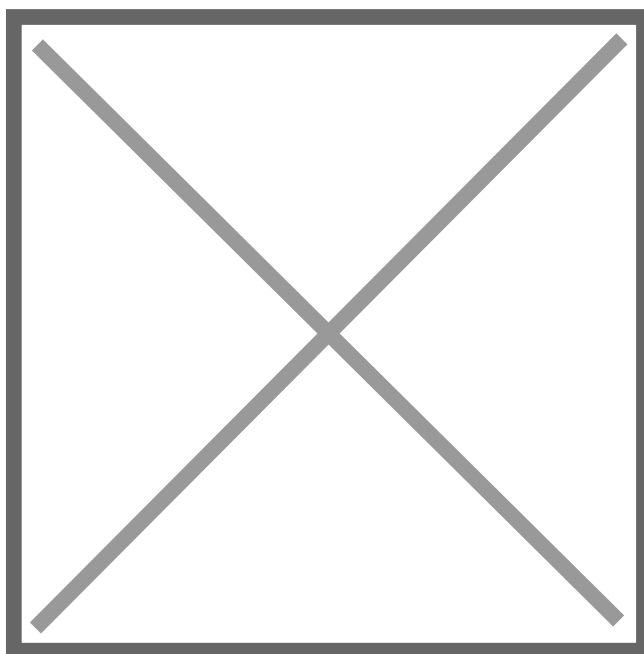
Αριθμός ακινήτου: 26389011 - 27639 Wurster Nordseeküste

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26389011 - 27639 Wurster Nordseeküste

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26389011 - 27639 Wurster Nordseeküste

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26389011 - 27639 Wurster Nordseeküste

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26389011 - 27639 Wurster Nordseeküste

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26389011 - 27639 Wurster Nordseeküste

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

... erwartet Sie, wenn Sie sich für diese Immobilie entscheiden!

Im Ortsteil Spieka-Neufeld, unweit der Nordsee, in einem Sondernutzungsgebiet für Ferienhäuser stehen gleich zwei Flurstücke mit einer Gesamtfläche von 831 m² zum Verkauf. Eine seltene Gelegenheit mit attraktivem Zusatzpotenzial - schnell sein lohnt sich!

Das erste Flurstück weist eine Fläche von ca. 477 m² auf und ist mit einer Immobilie aus dem Jahr 1983 bebaut. Das in der kommerziellen Ferienvermietung befindliche Ferienhaus verfügt über vier Zimmer, die sich auf zwei Etagen und ca. 93 m² Wohnfläche verteilen. Das Erdgeschoss gliedert sich in Flur, Küche, ein Tageslicht-Duschbad sowie das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zur nach Westen ausgerichteten Terrasse. Drei Schlafzimmer sowie ein weiteres WC und zwei praktische Abstellräume teilen sich das Dachgeschoss. Die Verwendung von Holz bei einem Großteil der Boden- und Wandbeläge sorgt für das gewisse Quentchen skandinavische Gemütlichkeit. Seit 2015 haben die Eigentümer an der Immobilie folgende Arbeiten ausführen lassen:

- Erneuerung der Einbauküche
- Erneuerung von Fenstern
- Erneuerung der Haustür
- Erneuerung der Heizungen im Erdgeschoss
- Erneuerung der Schieferfassade

Das zweite Flurstück ist ca. 354 m² groß und aktuell mit einer Garage bebaut, die nochmal zusätzliche Abstellfläche bietet. Denkbar wäre auch der Rückbau der Garage und eine Bebauung gemäß Bebauungsplan, wodurch weitere Gestaltungs- sowie Nutzungsmöglichkeiten gegeben sind.

Durch die kommerzielle Ferienvermietung wurden nachfolgende Mieteinnahmen (brutto) erzielt:

- 2023: 17.058,00 €
- 2024: 17.587,00 €
- 2025: 15.619,00 €

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und vielleicht können Sie schon bald diese Immobilie Ihr Eigen nennen.

Αριθμός ακινήτου: 26389011 - 27639 Wurster Nordseeküste

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

Highlights:

- Ruhige Lage in Nordseenähe
- Durchdachte Raumaufteilung
- Vielseitige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Erneuerung der Schieferfassade (2015)
- Erneuerung von Fenstern (2018 & 2019)
- Elektrische & manuelle Außenjalousien
- Balkonkraftwerk
- Große Terrasse
- Garage
- Mieteinnahmen 2025: 15.619,00 € (brutto)

Αριθμός ακινήτου: 26389011 - 27639 Wurster Nordseeküste

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

Die Wurster Nordseeküste ist eine im Jahr 2015 gebildete Einheitsgemeinde im Landkreis Cuxhaven in Niedersachsen. Sie setzt sich aus den Ortschaften Cappel, Dorum, Midlum, Misselwarden, Mulsum, Nordholz, Padingbüttel und Wremen zusammen. Mit ca. 17.000 Einwohnern ist die Wurster Nordseeküste in Bezug auf die Einwohnerzahl die drittgrößte Kommune im Landkreis Cuxhaven.

Die Gemeinde zeichnet sich durch schöne Sandstrände, Dünenlandschaften sowie Naturschutzgebiete aus, bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und ist ein beliebter Anlaufpunkt für Menschen, die sich nach einer erholsamen Auszeit inmitten der Natur sehnen.

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Spieka-Neufeld. Alle Bereiche des täglichen Bedarfs sind nur wenige Minuten entfernt.

Durch die naheliegende A27 ist man innerhalb von 15 - 30 Minuten in den nächstgrößeren Städten Bremerhaven und Cuxhaven sowie an der Nordsee. Auch die Hansestadt Bremen ist mit dem Auto nur eine Fahrstunde entfernt.

Αριθμός ακινήτου: 26389011 - 27639 Wurster Nordseeküste

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26389011 - 27639 Wurster Nordseeküste

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

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

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