

Cuxhaven - Döse

# Όχι μακριά από την παραλία της Βόρειας Θάλασσας...

Αριθμός ακινήτου: 25389007



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 249.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 157 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 257 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25389007 - 27476 Cuxhaven - Döse

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25389007 - 27476 Cuxhaven - Döse

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25389007	Τιμή αγοράς	249.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 157 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή		
Δωμάτια	7.5		
Κατάσταση του ακινήτου	2.5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1950		

Αριθμός ακινήτου: 25389007 - 27476 Cuxhaven - Döse

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	240.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	15.06.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1950

Αριθμός ακινήτου: 25389007 - 27476 Cuxhaven - Döse

## Το ακίνητο



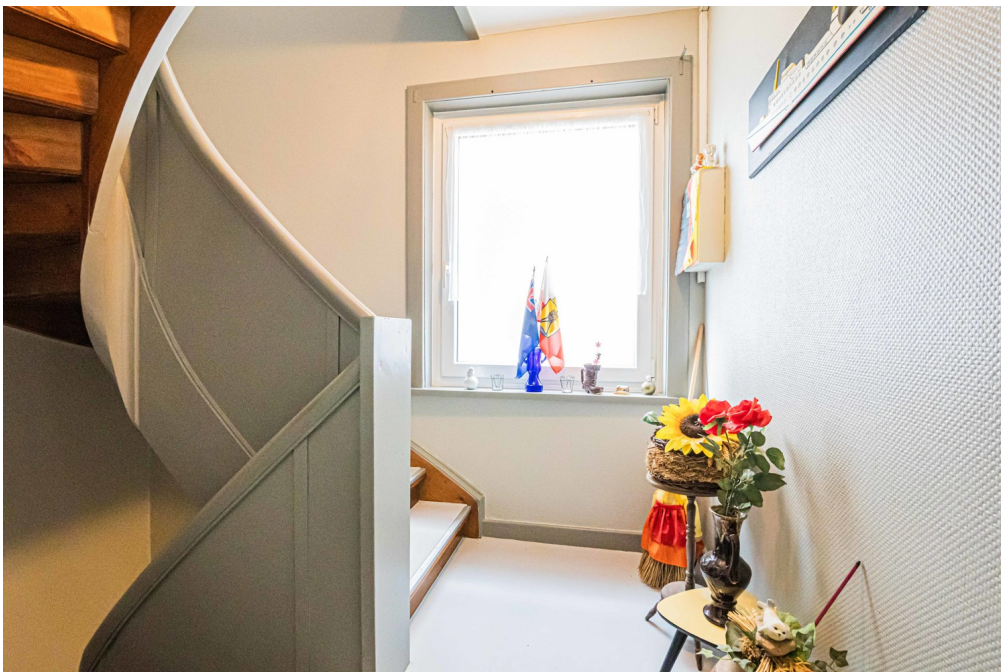
Αριθμός ακινήτου: 25389007 - 27476 Cuxhaven - Döse

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25389007 - 27476 Cuxhaven - Döse

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25389007 - 27476 Cuxhaven - Döse

## Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25389007 - 27476 Cuxhaven - Döse

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25389007 - 27476 Cuxhaven - Döse

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25389007 - 27476 Cuxhaven - Döse

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25389007 - 27476 Cuxhaven - Döse

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25389007 - 27476 Cuxhaven - Döse

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 25389007 - 27476 Cuxhaven - Döse**

## Μια πρώτη εντύπωση

...αυτό το κτίριο μικτής χρήσης, κατασκευασμένο το 1950, θα μπορούσε σύντομα να γίνει δικό σας. Περίπου 157 τ.μ. κατοικήσιμου και επαγγελματικού χώρου εκτείνεται σε τρεις ορόφους. Η εμπορική μονάδα στο ισόγειο (περίπου 60 τ.μ.) περιλαμβάνει τρία γραφεία, μια αποθήκη και ένα WC. Το διαμέρισμα στον πρώτο όροφο (περίπου 60 τ.μ.) διαθέτει δυόμισι δωμάτια, μια κουζίνα και ένα μπάνιο με μπανιέρα και φυσικό φως, καθώς και ένα ξεχωριστό WC. Το σαλόνι και το υπνοδωμάτιο έχουν άνετο μέγεθος και η κουζίνα παρέχει πρόσβαση σε ένα μπαλκόνι με βόρειο προσανατολισμό. Το διαμέρισμα της σοφίτας (περίπου 37 τ.μ.) προσφέρει δύο δωμάτια, μια κουζίνα και επίσης ένα μπάνιο με μπανιέρα και φυσικό φως. Το υπόγειο διαθέτει άφθονο αποθηκευτικό χώρο. Το ακίνητο είναι προς το παρόν πλήρως ενοικιασμένο, με ετήσιο καθαρό ενοίκιο 13.463,76 €. Σας έχει κεντρίσει το ενδιαφέρον αυτό; Τότε καλέστε μας, κλείστε ένα ραντεβού επίσκεψης και αφήστε τον εαυτό σας να πειστεί από ένα ακίνητο με ποικίλες επιλογές σχεδιασμού και χρήσης, καθώς και μεγάλες δυνατότητες ανάπτυξης!

**Αριθμός ακινήτου: 25389007 - 27476 Cuxhaven - Döse**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

Highlights:

- Gefragte Lage mit Nähe zum Strand
- Solide Bausubstanz
- Großes Entwicklungspotenzial
- Vielseitige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Großzügige Raumaufteilung
- Balkon
- Vollkeller
- Voll vermietet (Jahresnettokaltmiete von 13.436,76 €)

**Αριθμός ακινήτου: 25389007 - 27476 Cuxhaven - Döse**

## Όλα για την τοποθεσία

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 Nordseestrand ist fußläufig zu erreichen. Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kreditinstitute, Kindergärten und Schulen sind nur wenige Minuten entfernt.



**Αριθμός ακινήτου: 25389007 - 27476 Cuxhaven - Döse**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 240.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

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.

Αριθμός ακινήτου: 25389007 - 27476 Cuxhaven - Döse

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Robert Monien

---

Segelckestraße 38, 27472 Cuxhaven

Tel.: +49 4721 - 94 99 000

E-Mail: [cuxhaven@von-poll.com](mailto:cuxhaven@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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