

Cuxhaven – Stickenbüttel

## Ein Leben zu ebener Erde ...

VP azonosító: 25389013



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

VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 112 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5 • FÖLDTERÜLET: 1.059 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

## Áttekintés

VP azonosító	25389013	Vételár	299.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 112 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	3.5	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	2.5	Kivitelezési módszer	Szilárd
FÜRDOSZOBÁK	1	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha
ÉPÍTÉS ÉVE	1968		
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Garázs		

VP azonosító: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.05.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	230.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1968

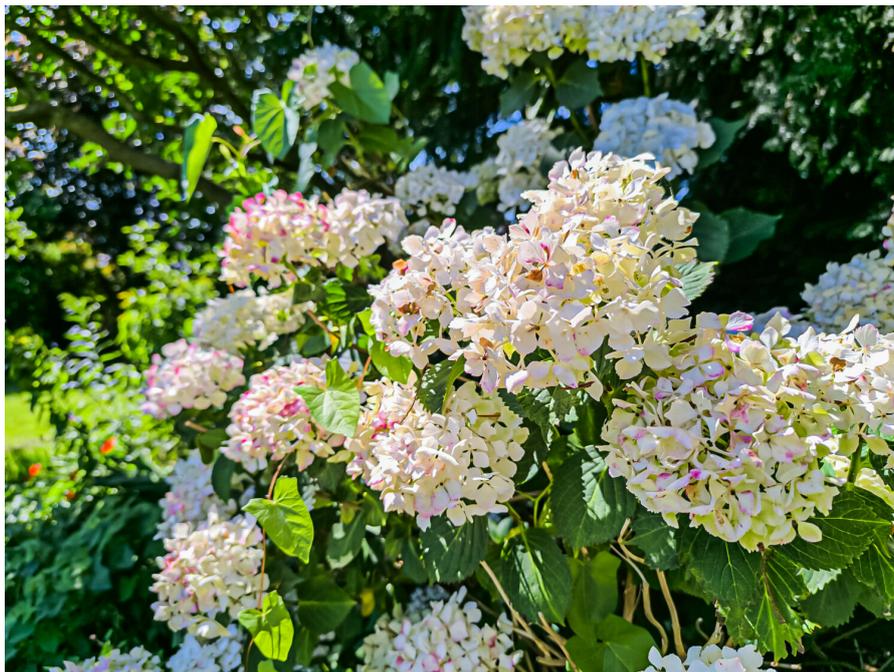
VP azonosító: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

## Az ingatlan



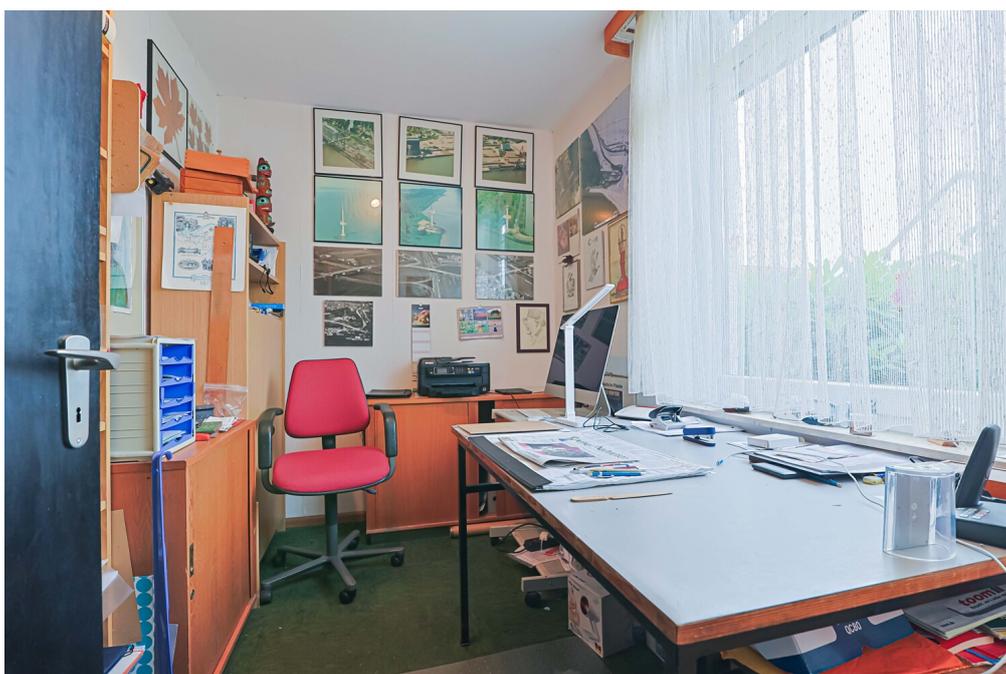
VP azonosító: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

## Az elso benyomás

... 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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!

VP azonosító: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

## Részletes felszereltség

### 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)

VP azonosító: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

## Minden a helyszínről

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.

VP azonosító: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 230.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

VP azonosító: 25389013 - 27476 Cuxhaven – Stickenbüttel

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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