

Cuxhaven

## Teljes dicsőségében...

VP azonosító: 25389017



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

VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 368 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25389017 - 27474 Cuxhaven

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

VP azonosító: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25389017   |
| Hasznos lakótér       | ca. 140 m² |
| Teto formája          | Nyeregteto |
| Szobák                | 5          |
| Hálósobák             | 4          |
| Fürdoszobák           | 1          |
| Építés éve            | 1997       |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 299.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Ikerház fele                                                              |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Fakeret                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha               |

VP azonosító: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 20.10.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 142.80 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1997                       |

VP azonosító: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Az első benyomás

...és páratlan bájjal, ez az ikerház valóban különleges ingatlanként mutatkozik be. Tágas déli fekvésű tetoterasz, nyugati fekvésű terasz kerti tóval, gyönyörűen parkosított kert, közvetlen házbejáráttal rendelkező autóbeálló, világos fürdőszoba zuhanyzóval és pezsgőfürdővel, valamint egyes helyeken több mint négy méteres belmagasság – egy ingatlan, amely tele van kiemelt extrákkal! Az 1997-ben épült, körülbelül 368 m<sup>2</sup>-es telken található ház két szinten elosztva, körülbelül 140 m<sup>2</sup> lakóteret kínál. Egy modern, tágas elosztó fogadja. A padló- és falburkolatok ízléses színválasztása az egész házban megtalálható, otthonos lakókörnyezetet teremtve. A praktikus kialakított konyhából közvetlenül a parkolóba juthat, így mindig be tud jutni a házba vagy el tud érni autóját anélkül, hogy megázná. A nappali az ingatlan legnagyobb helyisége, és a fent említett, több mint négy méteres belmagassággal büszkélkedhet. A terasz nemcsak innen, hanem a hálósobából is megközelíthető. A földszinten található egy másik szoba ideális irodaként, vendégszobaként vagy gyerekszobaként. A tetotér későbbi átalakításával, amely eredetileg csak tárolóhelyiségként szolgált, az eredeti három szoba és a hozzávetőlegesen 104 m<sup>2</sup> lakóter két további tágas szobával és egy konyhasarokkal bővült, így a teljes terület körülbelül 140 m<sup>2</sup>-re nőtt. A tetotér fénypontja kétségtelenül a nagy, déli fekvésű tetoterasz, amely biztosítja, hogy a nap bármely szakában élvezhesse a napsütést. Felkeltettük érdeklődését? Akkor hívjon minket, egyeztessen időpontot a megtekintésre, és hagyja, hogy elvarázsolja ez a kivételes ikerház!

VP azonosító: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Részletes felszereltség

### Highlights:

- Ruhige und dennoch zentrale Lage
- Schön anlegtes Grundstück
- Charmante Gebäudeart
- Geschmackvolle Gebäude- und Innenraumgestaltung
- Durchdachte Raumaufteilung
- Vollbad mit ebenerdiger Dusche und Whirlpool-Badewanne
- Erneuerung der Heizung 2024
- Fortlaufend modernisiert und renoviert
- Große Dachterrasse in Südausrichtung
- Große Terrasse in Westausrichtung mit elektrischer Markise und Gartenteich
- Carport mit Abstellraum und Zugang zum Haus

VP azonosító: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Minden a helyszínról

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 einem ruhigen Wohngebiet in zentraler von Cuxhaven. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Stadtzentrum sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

VP azonosító: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 142.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

VP azonosító: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## 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)