

Cuxhaven

## Teljes dicsőségében...

**VP azonosító: 25389017**



VON POLL  
IMMOBILIEN



[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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Áttekintés

VP azonosító	25389017
Hasznos lakótér	ca. 140 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	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	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	142.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Az ingatlan



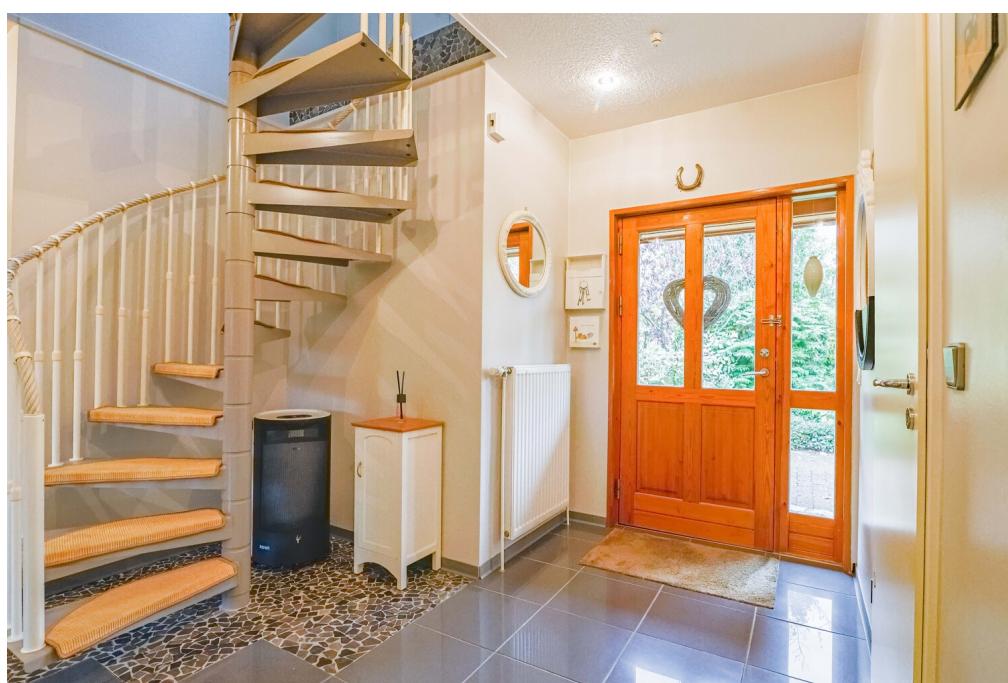
VP azonosító: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## 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 elso benyomás

...és páratlan bájjal, ez az ikerház valóban különleges ingatlanként mutatkozik be. Tágas déli fekvésű tetoterasz, nyugati fekvésű terasz kerti tóval, gyönyörűen parkositott kert, közvetlen házbejárattal rendelkezo autóbeálló, világos fürdoszoba zuhanyzóval és pezsgofürdovel, 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 eloszoba fogadja. A padló- és falburkolatok ízléses színválasztása az egész házban megtalálható, otthonos lakókörnyezetet teremtve. A praktikusan kialakított konyhából közvetlenül a parkolóba juthat, így mindenki tud jutni a házba vagy el tud érni autóját anélkül, hogy megázna. A nappali az ingatlan legnagyobb helyisége, és a fent említett, több mint négy méteres belmagassággal büszkélkedhet. A terasz nemcsak innen, hanem a hálószobából is megközelíthető. A földszinten található egy másik szoba ideális irodaként, vendégszobaként vagy gyerekszobaként. A tetoterér későbbi átalakításával, amely eredetileg csak tárolóhelyiséggéként szolgált, az eredeti három szoba és a hozzávetolegesen 104 m<sup>2</sup> lakótér két további tágas szobával és egy konyhasarokkal bovült, így a teljes terület körülbelül 140 m<sup>2</sup>-re nott. A tetoterér fényponthja kétségtelenül a nagy, déli fekvésű tetoterasz, amely biztosítja, hogy a nap bármely szakában élvezhesse a napsütést. Felkeltettük érdeklodését? Akkor hívjon minket, egyeztessen idopontot a megtekintésre, és hagyja, hogy elvarázsolja ez a kivételes ikerház!

VP azonosító: 25389017 - 27474 Cuxhaven

## Részletes felszereltség

### Highlights:

- Ruhige und dennoch zentrale Lage
- Schön angelegtes 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 Energiebedarfssausweis 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 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.

**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 felelősségtörzskizáráshoz

---

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