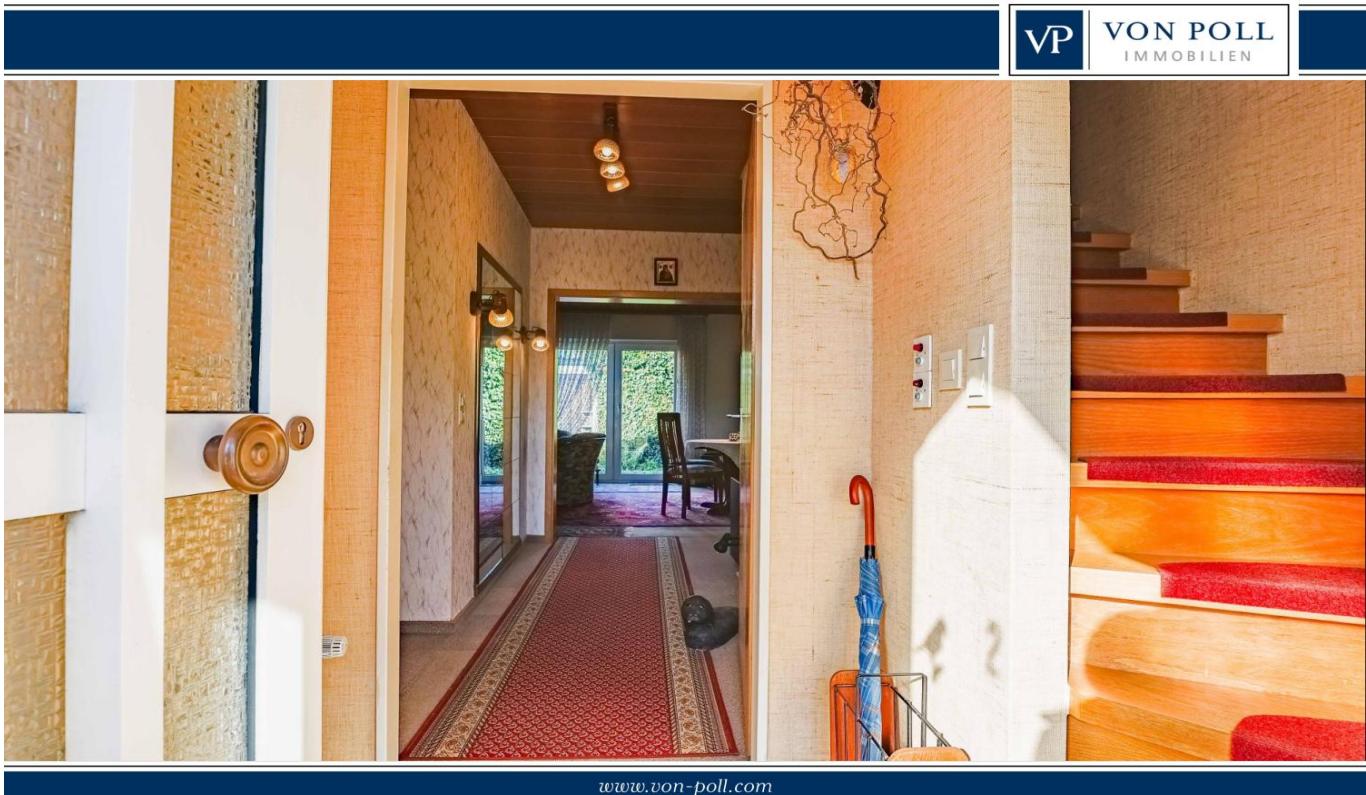


Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Otthoni boldogság vár!

**VP azonosító: 25389016**



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

**VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 131 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 608 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

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

VP azonosító: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Áttekintés

VP azonosító	25389016
Hasznos lakótér	ca. 131 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5.5
Hálószobák	2.5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1981
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	249.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 42 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

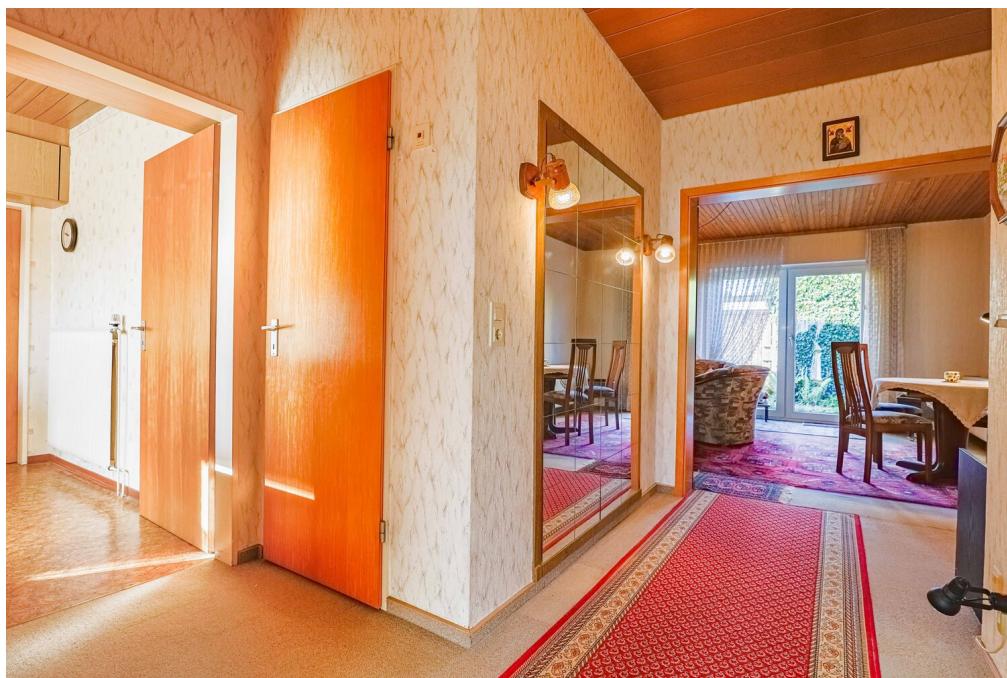
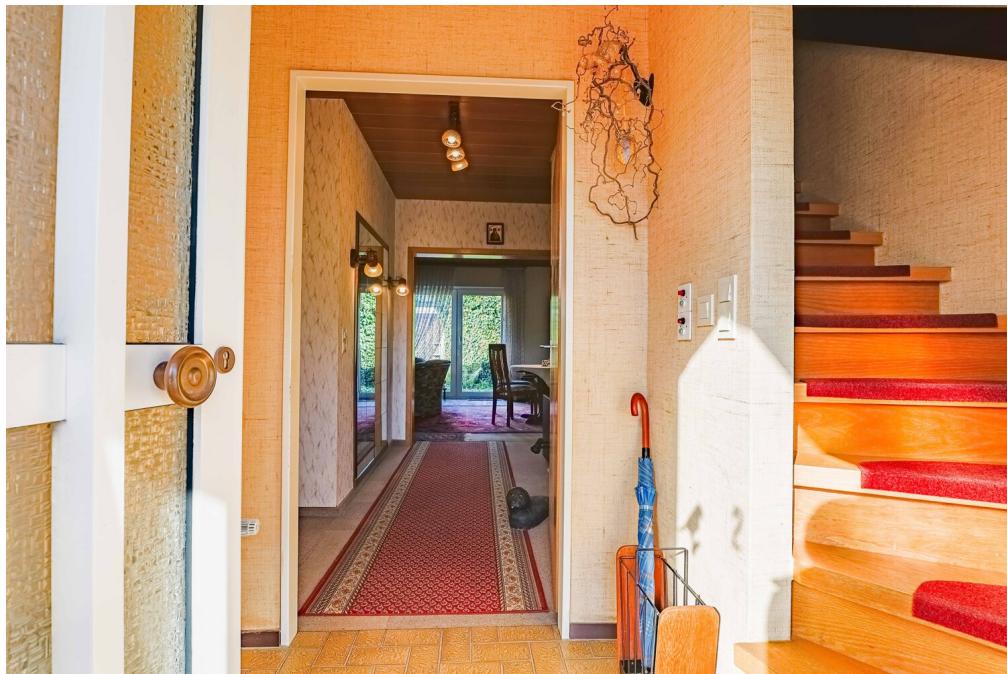
VP azonosító: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	89.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	28.09.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1981

VP azonosító: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Az ingatlan



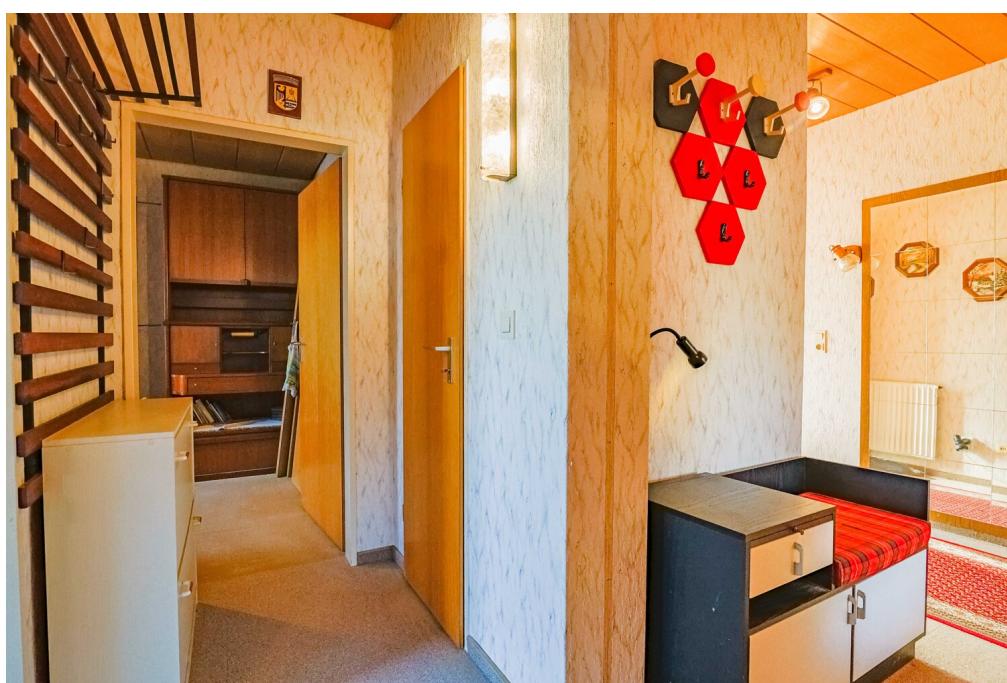
VP azonosító: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Az ingatlan



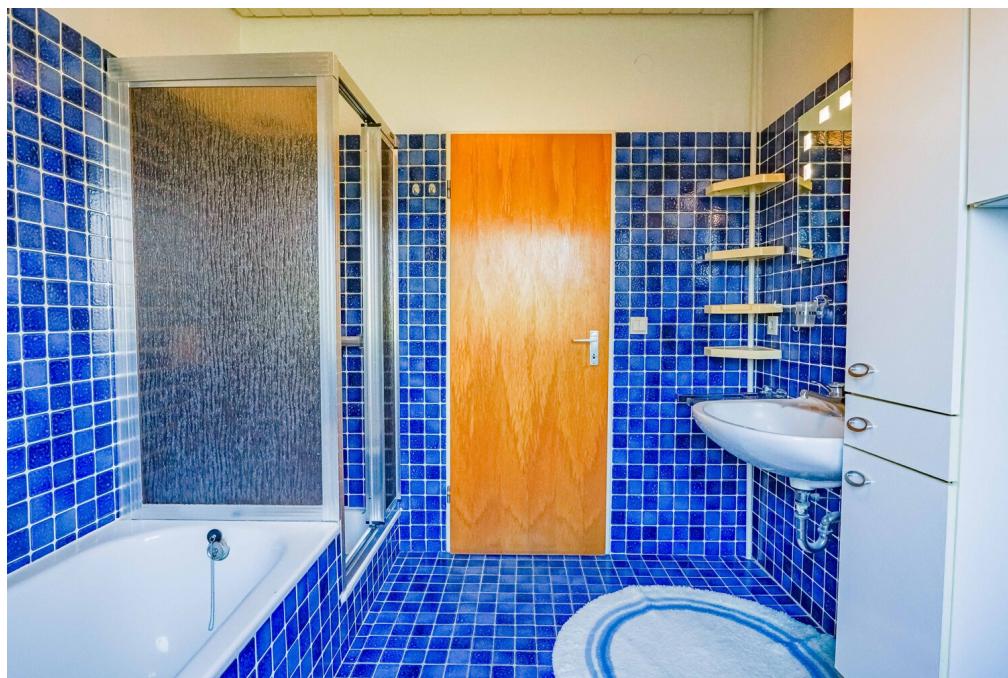
VP azonosító: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Az ingatlan



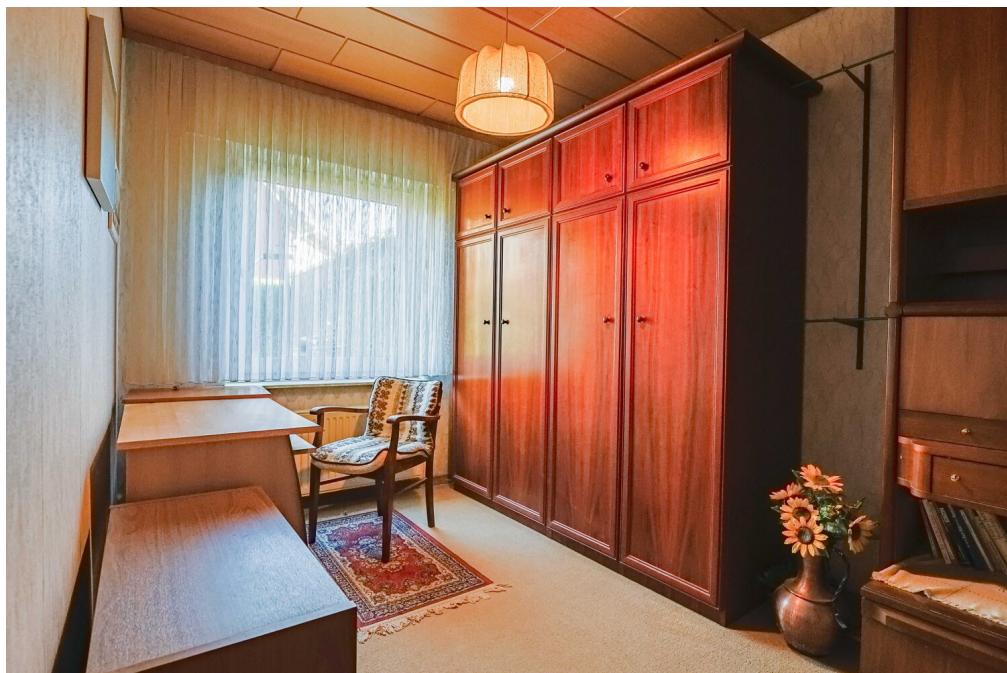
VP azonosító: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Az ingatlan



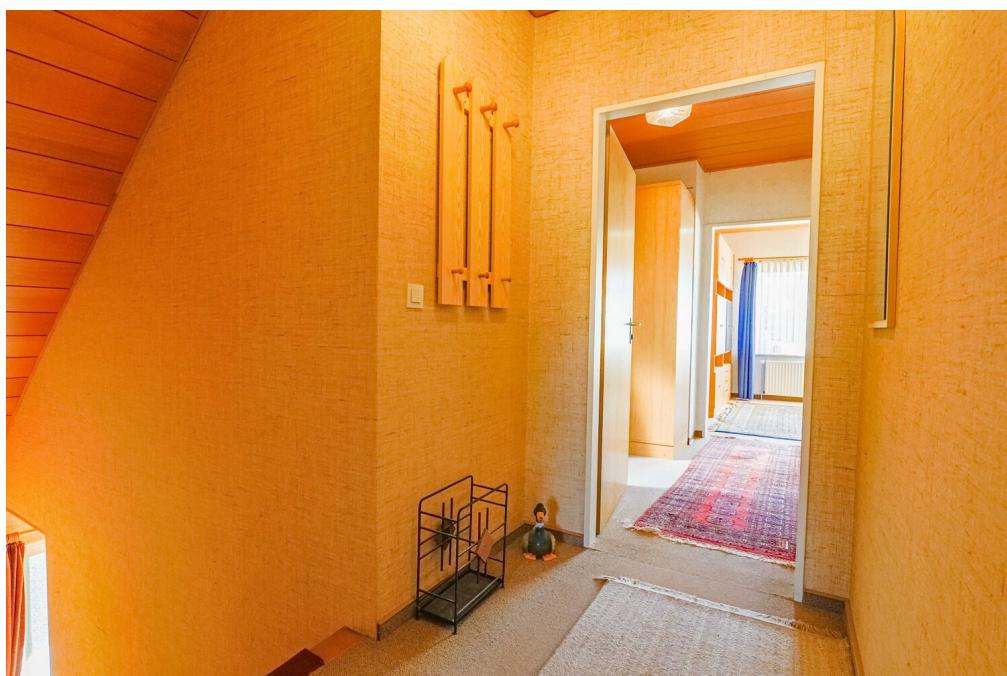
VP azonosító: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

## Az elso benyomás

Csupán pár lépésre a saját négy faltól – a boldog élet várja! Ez a jól karbantartott, bár kissé elavult ház arra vár, hogy új éleettel teljen meg, és olyan tulajdonost keres, aki szeretettel és ízlésesen átalakítja saját kis menedékévé. Az 1981-ben épült, önálló apartmannal rendelkező családi ház egy körülbelül 608 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. A körülbelül 131 m<sup>2</sup>-es lakótér két szinten terül el. A körülbelül 89 m<sup>2</sup>-es földszinten két hálószoba, egy nappali és étkező, egy külön nappali kandallóval, egy vendég WC, egy teljes fürdoszoba és egy konyha kamrával található. A nappali és étkező egy nyugati fekvésű teraszra nyílik, ahol kerti tó található. A legfelső emeleten található, önálló apartman körülbelül 42 m<sup>2</sup>-es lakóteret kínál, beleértve egy zuhanyzós fürdoszobát, egy hálószobát és egy kombinált nappali-konyhát. A szintén a legfelső emeleten található padlás boséges tárolóhelyet biztosít, és könnyen átalakítható egy további szobává. További tárolási lehetőségeket kínál egy kocsibeálló, egy garázs tárolóhellyel és egy fészer. Felkeltettük az érdeklodését? Akkor hívjon minket, egyeztessünk idopontot a megtekintésre, és hagyja, hogy ez az ingatlan lenyugözze!

VP azonosító: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Részletes felszereltség

### Highlights:

- Zentrale Lage in einem kleinen Wohngebiet mit Nähe zur Natur
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Vielseitige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Solide Bausubstanz
- Gepflegter Zustand
- Durchdachte Raumaufteilung
- Alle Räume des täglichen Lebens im Erdgeschoss
- Kamin
- Carport & Garage

**VP azonosító: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

## Minden a helyszínrol

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 kleinen Wohngebiet von Cuxhaven. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Stadtzentrum sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

**VP azonosító: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 89.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## 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 felelősségtörzskizásához

---

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