

Cuxhaven – Döse

# Nem messze az Északi-tenger partjától...

VP azonosító: 25389007



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

VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 157 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7.5 • FÖLDTERÜLET: 257 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

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

VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## Áttekintés

|                 |            |
|-----------------|------------|
| VP azonosító    | 25389007   |
| Hasznos lakótér | ca. 157 m² |
| Teto formája    | Nyeregteto |
| Szobák          | 7.5        |
| Hálósobák       | 2.5        |
| Fürdoszobák     | 2          |
| Építés éve      | 1950       |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 249.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség           | Erkély                                                                                |

VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 15.06.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 240.80 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1950                       |

VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## Az első benyomás

...ez az 1950-ben épült, vegyes funkciójú épület hamarosan az Öné lehet. Körülbelül 157 m<sup>2</sup> lakó- és üzlethelyiség található három szinten. A földszinti üzlethelyiség (kb. 60 m<sup>2</sup>) három irodát, egy tárolót és egy WC-t foglal magában. Az első emeleti lakás (kb. 60 m<sup>2</sup>) két és fél szobával, egy konyhával, egy kádas, természetes fénnel ellátott fürdőszobával és egy külön WC-vel rendelkezik. A nappali és a hálószoba kényelmes méretű, a konyhából pedig egy északi fekvésű erkélyre lehet kijutni. A tetőtéri lakás (kb. 37 m<sup>2</sup>) két szobával, egy konyhával és egy kádas, természetes fénnel ellátott fürdőszobával rendelkezik. A teljes pince bőséges tárolóhelyet biztosít. Az ingatlan jelenleg teljes egészében bérbe van adva, éves nettó bérleti díja 13 463,76 euró. Felkeltette érdeklődését? Akkor hívjon minket, egyeztessen időpontot a megtekintésre, és gyozodjon meg arról az ingatlanról, amely változatos kialakítású és használati lehetőségekkel, valamint nagyszerű fejlesztési potenciállal rendelkezik!

VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## Részletes felszereltség

### 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 €)

VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## 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 gefragter Lage von Cuxhaven. Der Nordseestrand ist fußläufig zu erreichen. Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kreditinstitute, Kindergärten und Schulen sind nur wenige Minuten entfernt.

VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## További információ / adatok

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 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: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## 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)