

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

VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## Áttekintés

VP azonosító	25389007
Hasznos lakótér	ca. 157 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7.5
Hálószobák	2.5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1950

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

**VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	240.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	15.06.2035	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1950

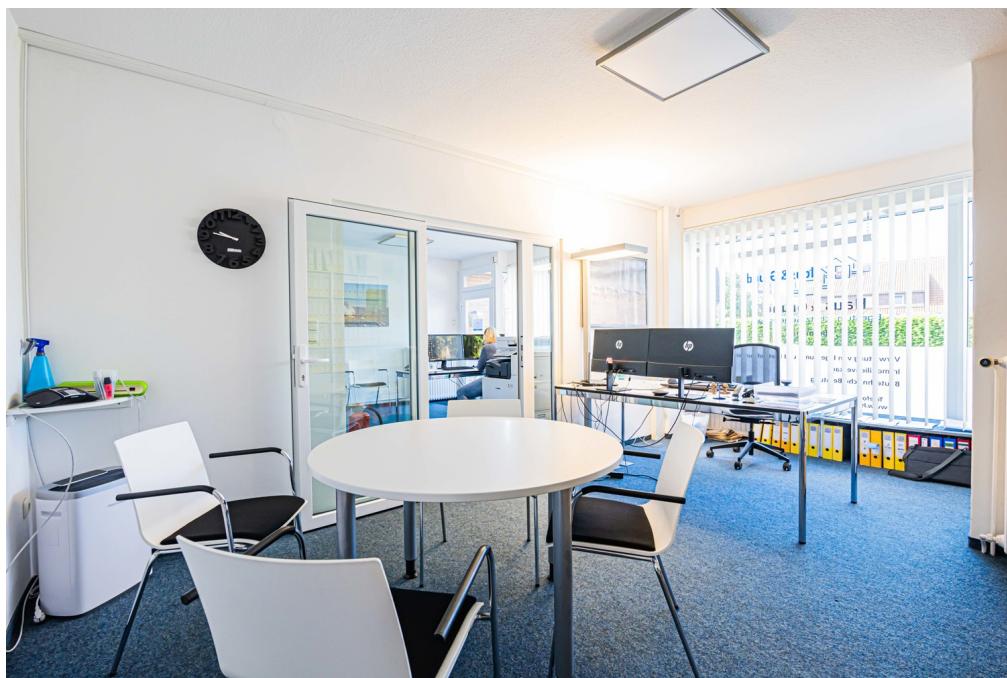
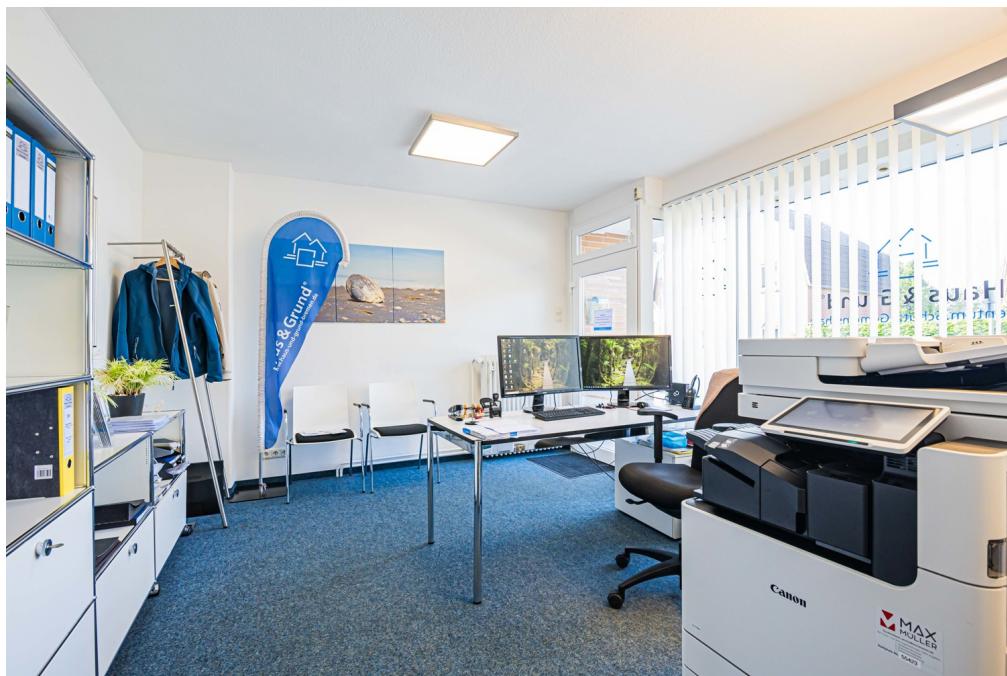
VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## Az ingatlan



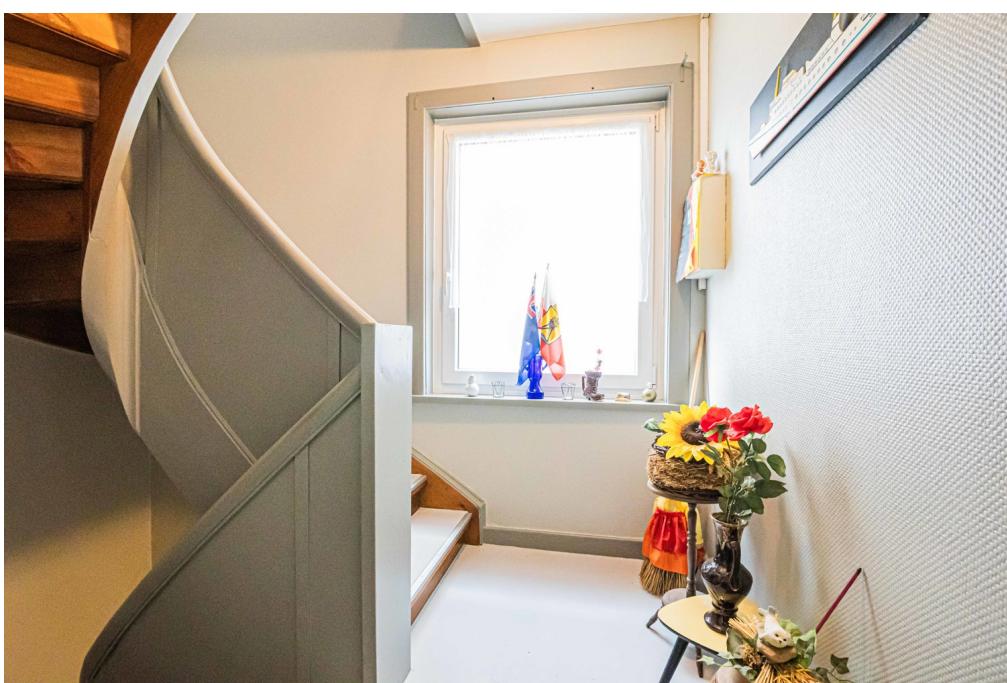
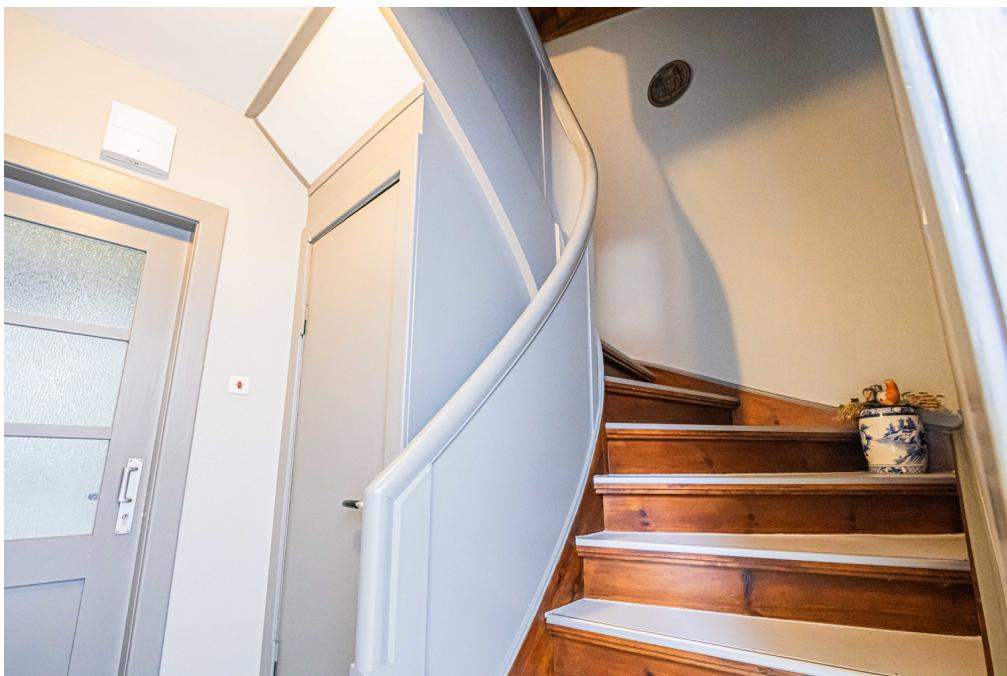
VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## Az ingatlan



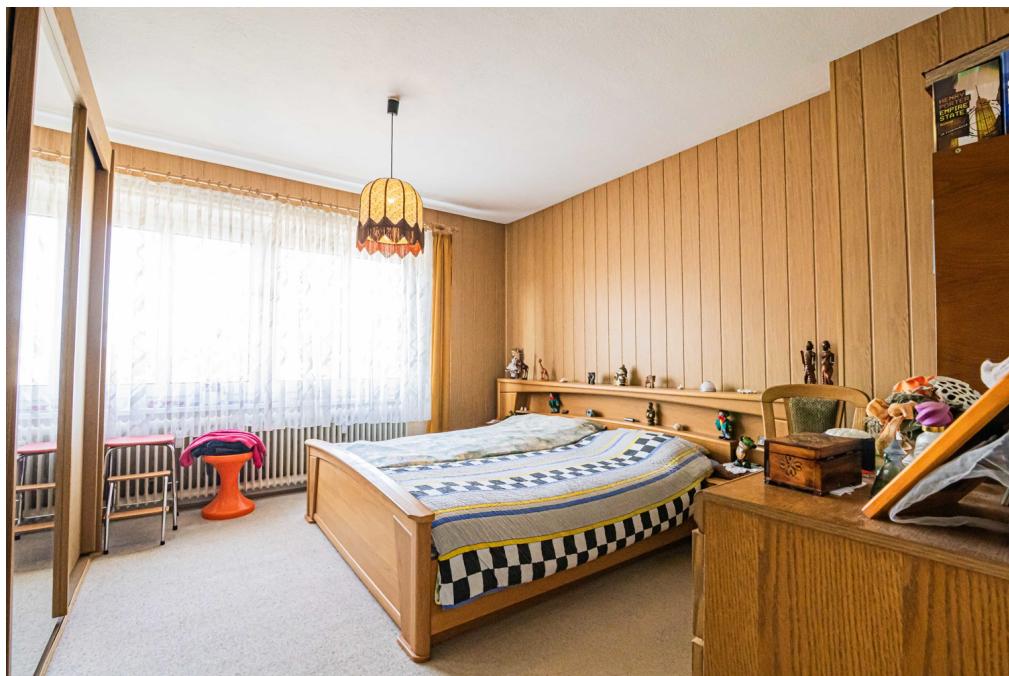
VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## Az ingatlan



VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## Az ingatlan



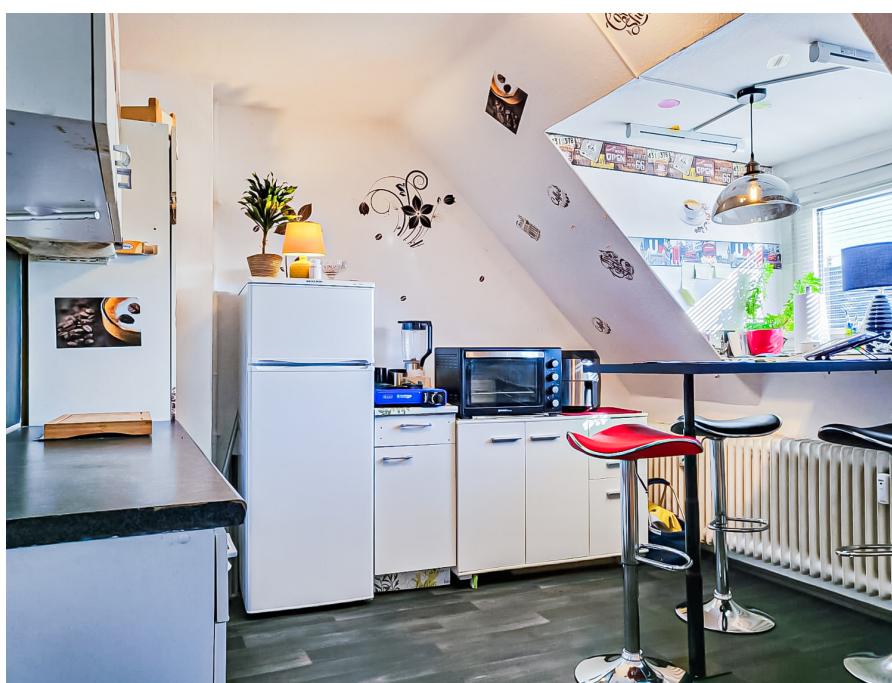
VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse

## 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 elso 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 elso emeleti lakás (kb. 60 m<sup>2</sup>) két és fél szobával, egy konyhával, egy kádas, természetes fénnnyel ellátott fürdőszobával és egy külön WC-vel rendelkezik. A nappali és a hálószoba kényelmes méretű, a konyhaból pedig egy északi fekvésű erkélyre lehet kijutni. A tetőtéri lakás (kb. 37 m<sup>2</sup>) két szobával, egy konyhával és egy kádas, természetes fénnnyel ellátott fürdőszobával rendelkezik. A teljes pince boséges tárolóhelyet biztosít. Az ingatlan jelenleg teljes egészében bérbe van adva, éves nettó bérleti díja 13 463,76 euró. Felkeltette érdeklodését? Akkor hívjon minket, egyeztessen idopontot a megtekintésre, és gyozodjön meg errol az ingatlanról, amely változatos kialakítású és használati lehetőségekkel, valamint nagyszeru 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 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 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 Energiebedarfssausweis 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 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: 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 felelősségtartásához

---

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