

Cuxhaven

# Auf dem Land Zuhause ...

*Codice oggetto: 25389020*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 219.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 630 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25389020 - 27478 Cuxhaven

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25389020 - 27478 Cuxhaven

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25389020	Prezzo d'acquisto	219.000 EUR
Superficie netta	ca. 113 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Anno di costruzione	1978		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25389020 - 27478 Cuxhaven

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	125.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	22.12.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 25389020 - 27478 Cuxhaven

## La proprietà



Codice oggetto: 25389020 - 27478 Cuxhaven

## La proprietà



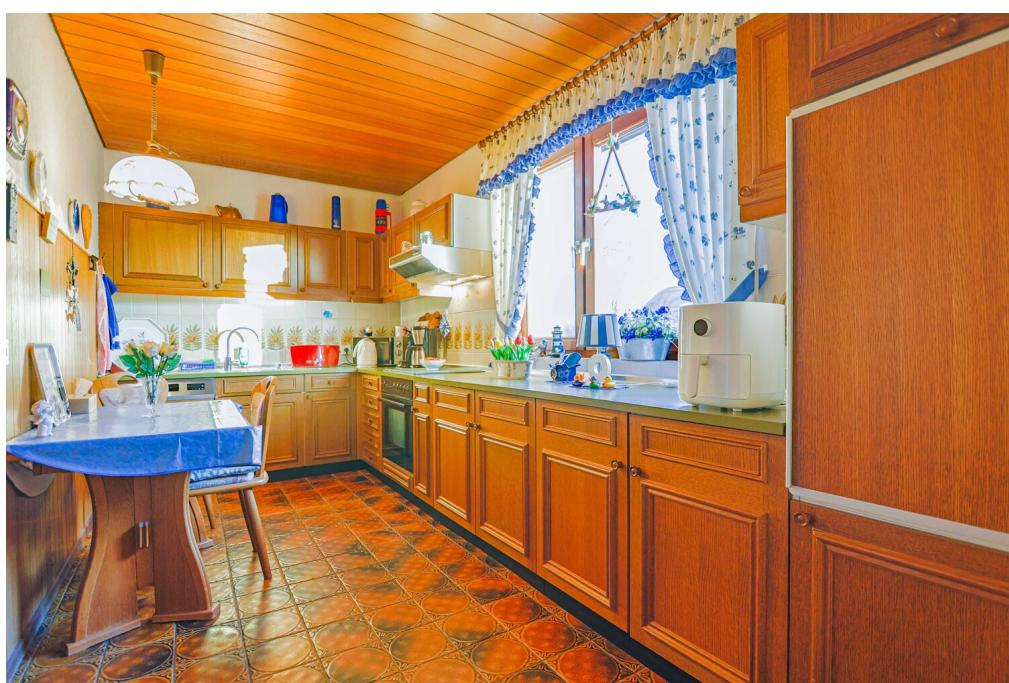
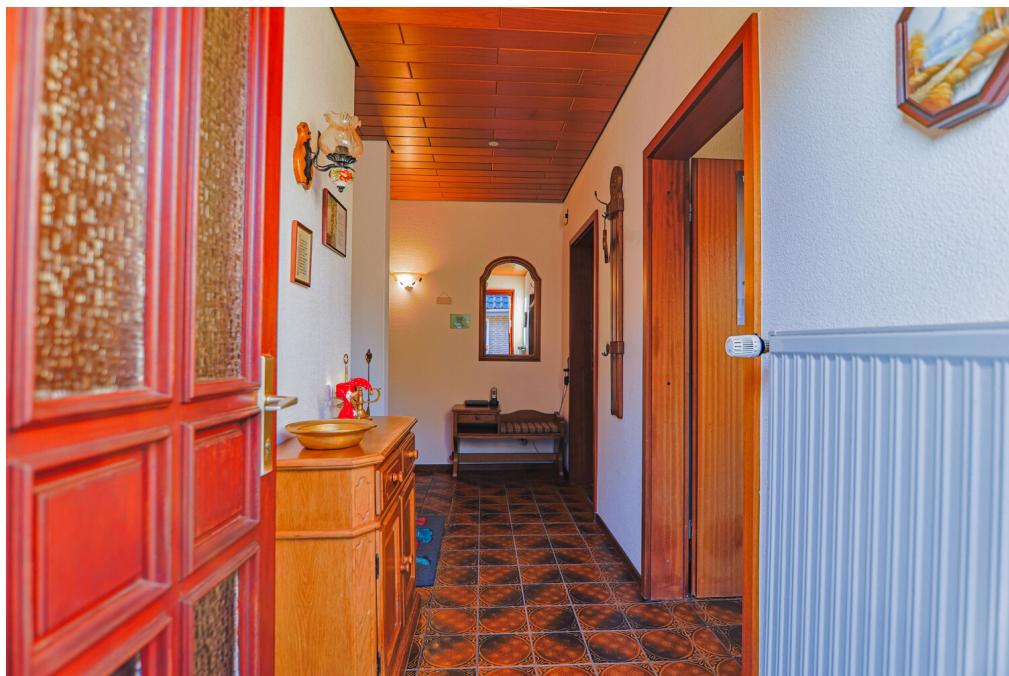
Codice oggetto: 25389020 - 27478 Cuxhaven

## La proprietà



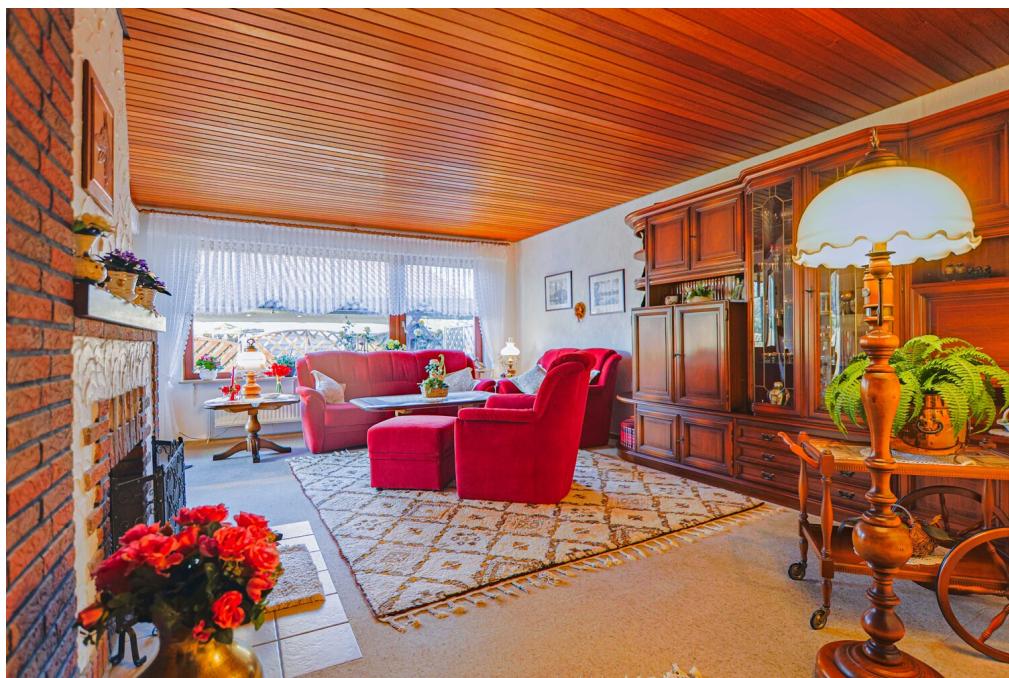
Codice oggetto: 25389020 - 27478 Cuxhaven

## La proprietà



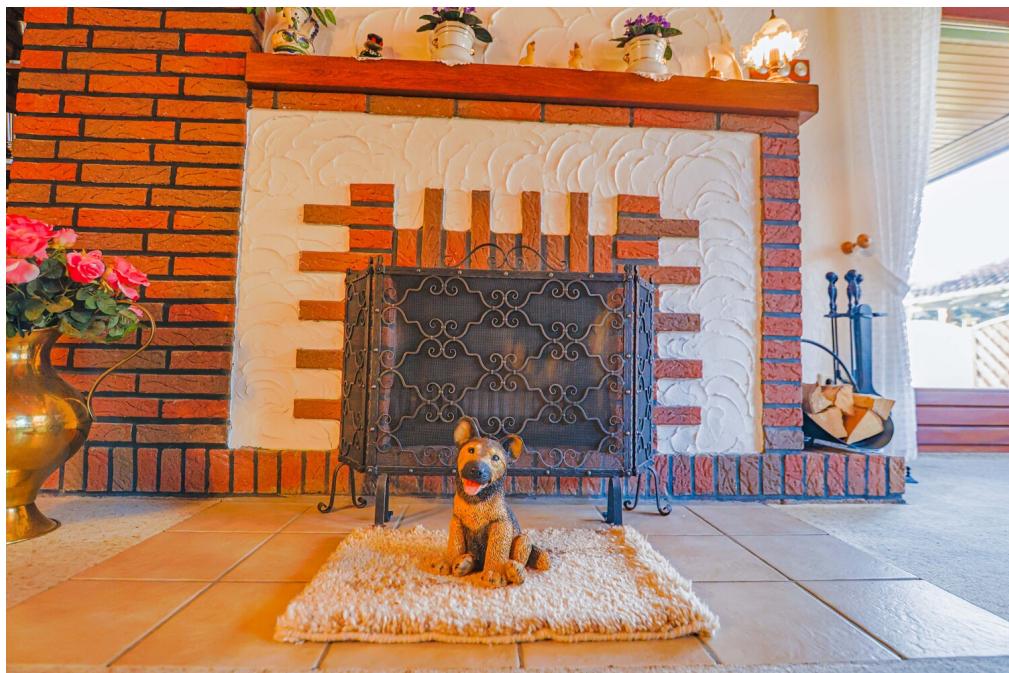
Codice oggetto: 25389020 - 27478 Cuxhaven

## La proprietà



Codice oggetto: 25389020 - 27478 Cuxhaven

## La proprietà



Codice oggetto: 25389020 - 27478 Cuxhaven

## La proprietà



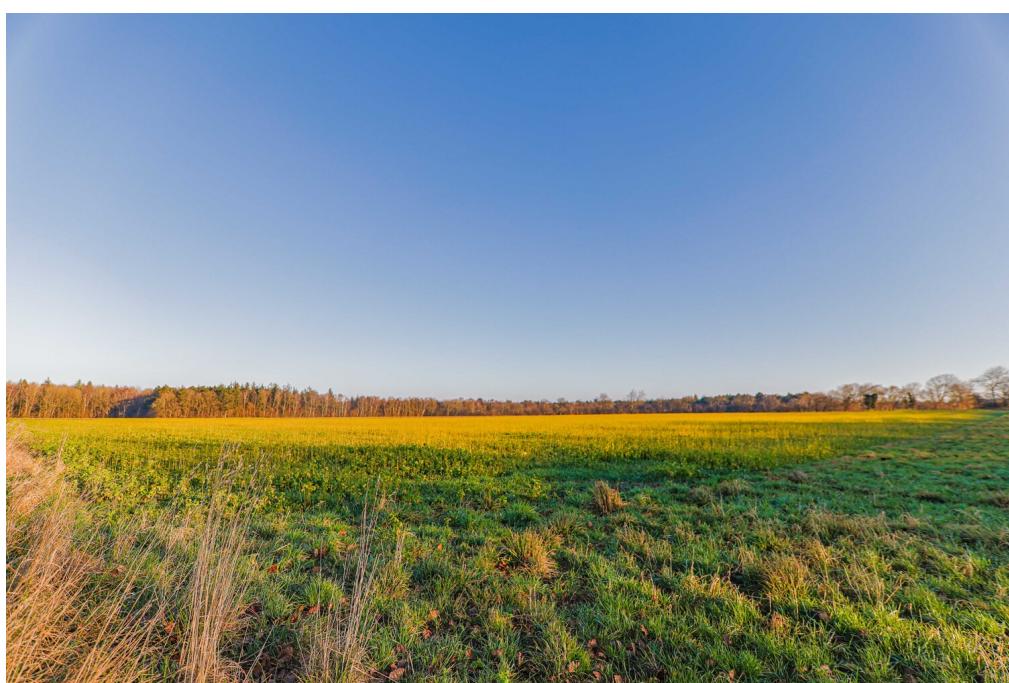
Codice oggetto: 25389020 - 27478 Cuxhaven

## La proprietà



Codice oggetto: 25389020 - 27478 Cuxhaven

## La proprietà



**Codice oggetto: 25389020 - 27478 Cuxhaven**

## Una prima impressione

... und dennoch unweit der Stadt wohnen - genau das verspricht diese Immobilie!

Auf einem 630 m<sup>2</sup> großen und nach Süden ausgerichteten Grundstück präsentiert sich hier ein Bungalow aus dem Jahr 1978. Dieses sehr gepflegte, jedoch etwas in die Jahre gekommene Schmuckstück wartet nur darauf ganz nach Ihren Wünschen gestaltet und mit neuem Leben gefüllt zu werden. Ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf vier Zimmer und einer Ebene, sodass ein Bewohnen bis ins hohe Alter problemlos möglich ist. Das Erdgeschoss unterteilt sich in Flur, Gäste-WC und Tageslicht-Vollbad, drei Schlafzimmer sowie das großzügige Wohn- und Esszimmer, welches den größten Raum der Immobilie darstellt und Zugang zur nach Süden ausgerichteten, teilüberdachten Terrasse bietet. Für ausreichend Abstellmöglichkeiten sorgen Dachboden, Garage und der Keller mit separatem Ausgang.

Die perfekte Immobilie für Menschen mit Hund, die die Natur lieben und trotzdem die Nähe zur Stadt wünschen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und genießen Sie zukünftig das Landleben in Nordseenähe!

Codice oggetto: 25389020 - 27478 Cuxhaven

## Dettagli dei servizi

Highlights:

- Ruhige Randlage
- Grundstück in Südausrichtung
- Durchdachte, großzügige Raumaufteilung
- Tageslicht-Vollbad
- Außenjalousien
- Kamin
- Überdachte Terrasse
- Keller
- Garage

**Codice oggetto: 25389020 - 27478 Cuxhaven**

## Tutto sulla posizione

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 idyllischer Randlage von Cuxhaven. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Stadtzentrum sind nur einige Fahrminuten entfernt.

**Codice oggetto: 25389020 - 27478 Cuxhaven**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 125.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**Codice oggetto: 25389020 - 27478 Cuxhaven**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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