

Cuxhaven

## Tutto sotto lo stesso tetto!

*Codice oggetto: 24389013-1*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 217 m<sup>2</sup> • VANI: 8.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.534 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24389013-1 - 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: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## A colpo d'occhio

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Codice oggetto      | 24389013-1   |
| Superficie netta    | ca. 217 m²   |
| Tipologia tetto     | a padiglione |
| Vani                | 8.5          |
| Camere da letto     | 6.5          |
| Bagni               | 2            |
| Anno di costruzione | 1983         |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage   |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 329.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

Codice oggetto: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 05.08.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 227.50 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1983                             |

Codice oggetto: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## La proprietà



Codice oggetto: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## La proprietà



Codice oggetto: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## La proprietà



Codice oggetto: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## La proprietà



Codice oggetto: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## La proprietà



Codice oggetto: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## La proprietà



Codice oggetto: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## La proprietà



Codice oggetto: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## La proprietà



Codice oggetto: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## La proprietà



Codice oggetto: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## Una prima impressione

Che siate una coppia, una piccola famiglia, una famiglia numerosa o una famiglia multigenerazionale, questa casa ha qualcosa per tutti! Immersa in un idilliaco paesaggio rurale, ma a breve distanza in auto dal centro di Cuxhaven e dal Mare del Nord, questa casa indipendente, costruita nel 1983, sorge su un terreno di circa 1.534 m<sup>2</sup>. Originariamente costruita con circa 131 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, nel 1993 la soffitta è stata ristrutturata e il tetto è stato ampliato con due abbaini, ottenendo così 8,5 locali e circa 217 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, pronti per essere arredati e progettati secondo i vostri desideri e preferenze. La proprietà si distingue per la sua planimetria ben studiata e la sua disposizione spaziosa. Le numerose e ampie finestre rendono tutti gli ambienti luminosi, accoglienti e invitanti. Il piano terra comprende cinque stanze, un bagno, un bagno per gli ospiti, una cucina con annessa dispensa/lavanderia e un locale caldaia e serbatoio del gasolio. Il soggiorno, insieme alla sala da pranzo, costituisce la stanza più grande della casa. Da qui si accede alla terrazza coperta esposta a ovest. Il luminoso bagno è dotato sia di doccia che di vasca, garantendo il comfort di tutti. Le tre stanze aggiuntive sono ideali come camere per gli ospiti, camerette per bambini o camere da letto padronali. Anche la mansarda ristrutturata, con le sue quattro stanze, offre ampio spazio per sentirsi a casa. Con il suo bagno con doccia e la cucina integrati, può essere utilizzata anche come casa bifamiliare o multigenerazionale. Le due mansarde al grezzo offrono ulteriore potenziale di ampliamento e personalizzazione. Un garage singolo offre un posto auto asciutto per il vostro veicolo. Abbiamo suscitato il vostro interesse? Allora chiamateci, fissate un appuntamento per una visita e trasformate il vostro sogno di possedere una casa di proprietà!

Codice oggetto: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## Dettagli dei servizi

Highlights:

- Ruhige Lage in ländlicher Idylle
- Vielseitige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Schönes Grundstück
- Helle Räume
- Großzügige Raumgestaltung
- Durchdachte Raumaufteilung
- Überdachte Terrasse
- Glasfaseranschluss
- Garage

Codice oggetto: 24389013-1 - 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: 24389013-1 - 27478 Cuxhaven

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 227.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

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.

Codice oggetto: 24389013-1 - 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)