

Cuxhaven

## Il fascino del centro storico!

**Codice oggetto: 24389009-1**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 376 m<sup>2</sup> • VANI: 9.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 801 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24389009-1 - 27472 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: 24389009-1 - 27472 Cuxhaven

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24389009-1	Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Superficie netta	ca. 376 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Vani	9.5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	4	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1898		
Garage/Posto auto	3 x Garage		

Codice oggetto: 24389009-1 - 27472 Cuxhaven

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

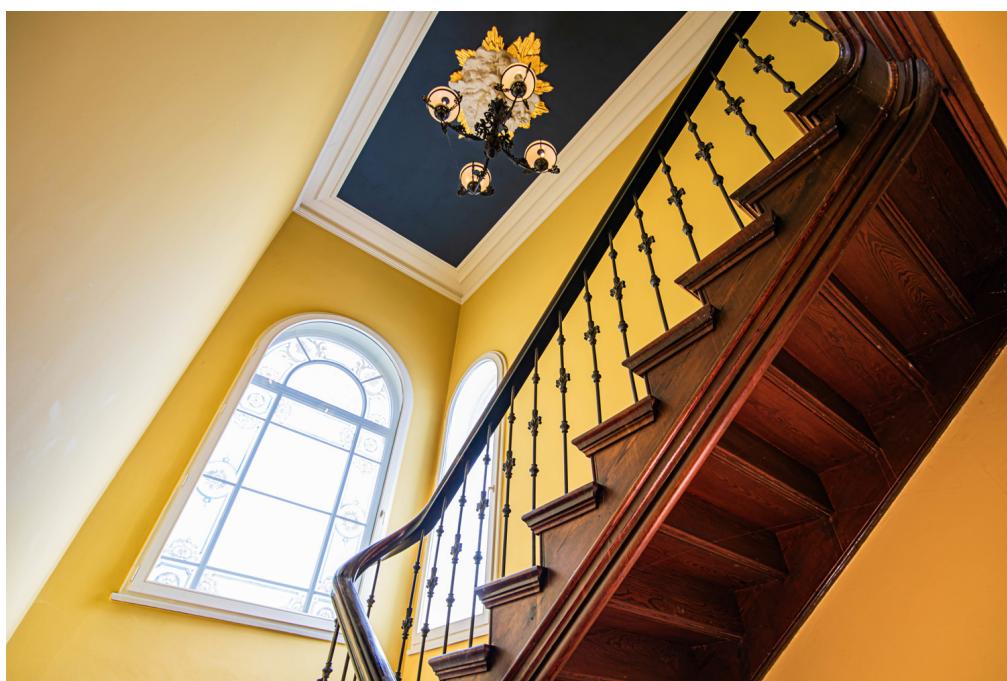
Codice oggetto: 24389009-1 - 27472 Cuxhaven

## La proprietà



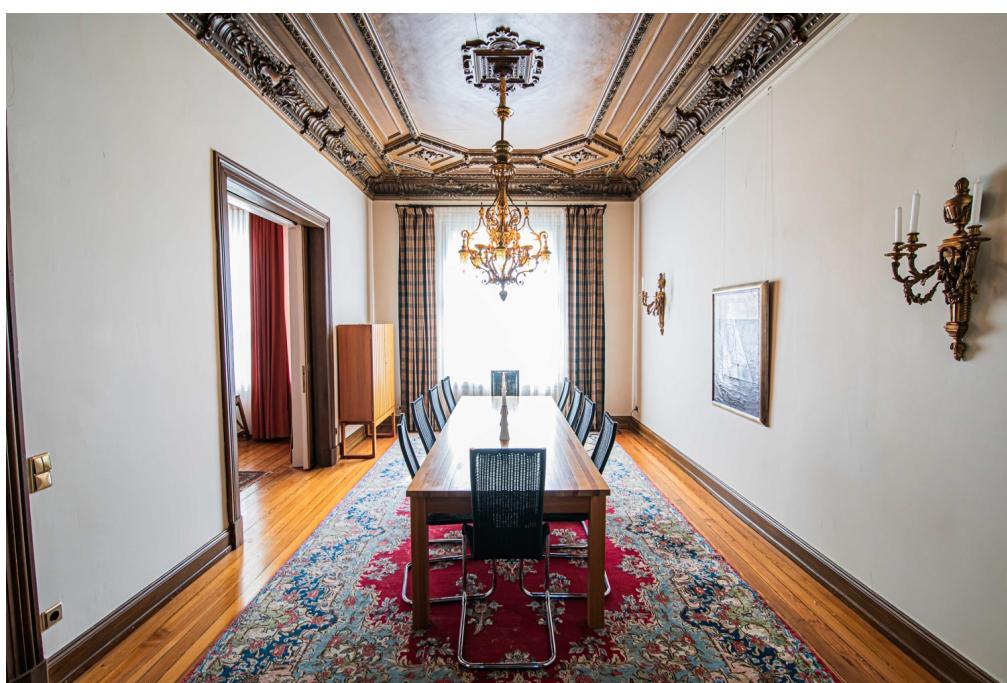
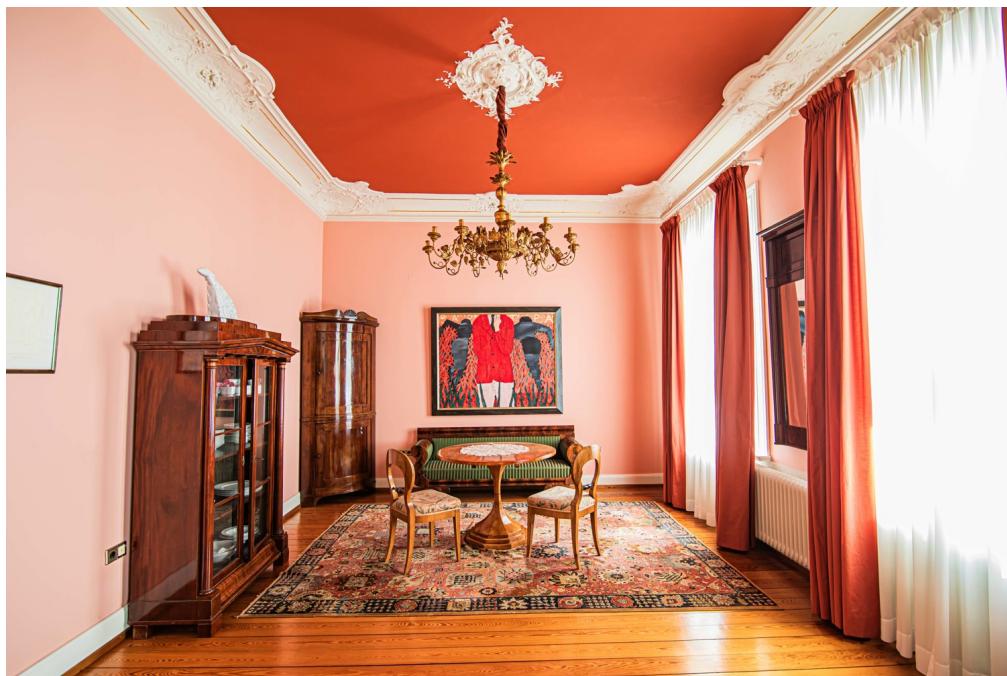
Codice oggetto: 24389009-1 - 27472 Cuxhaven

## La proprietà



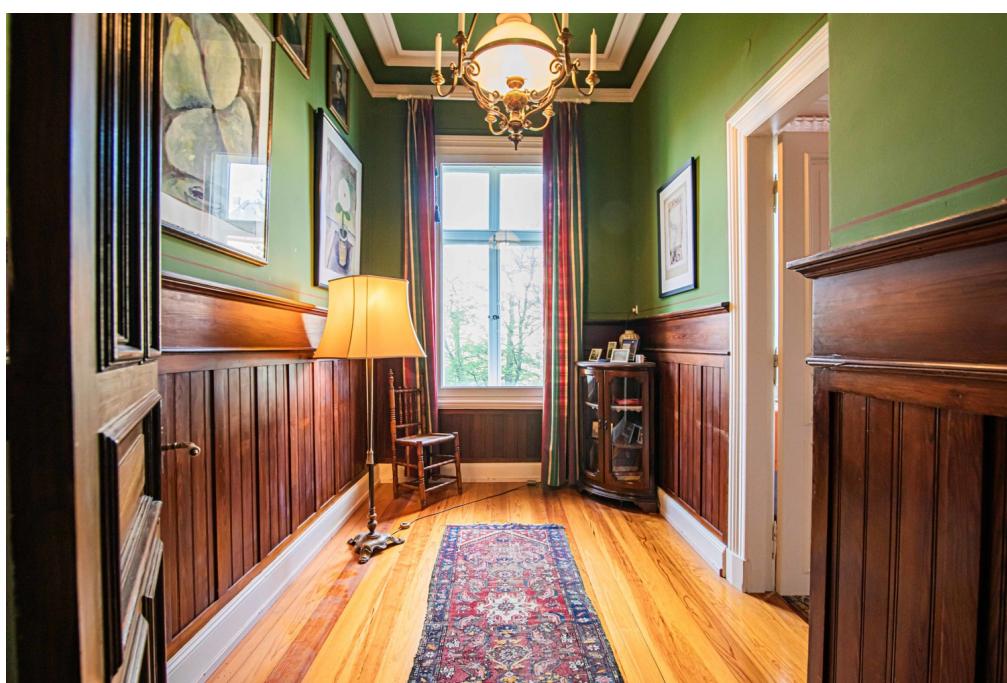
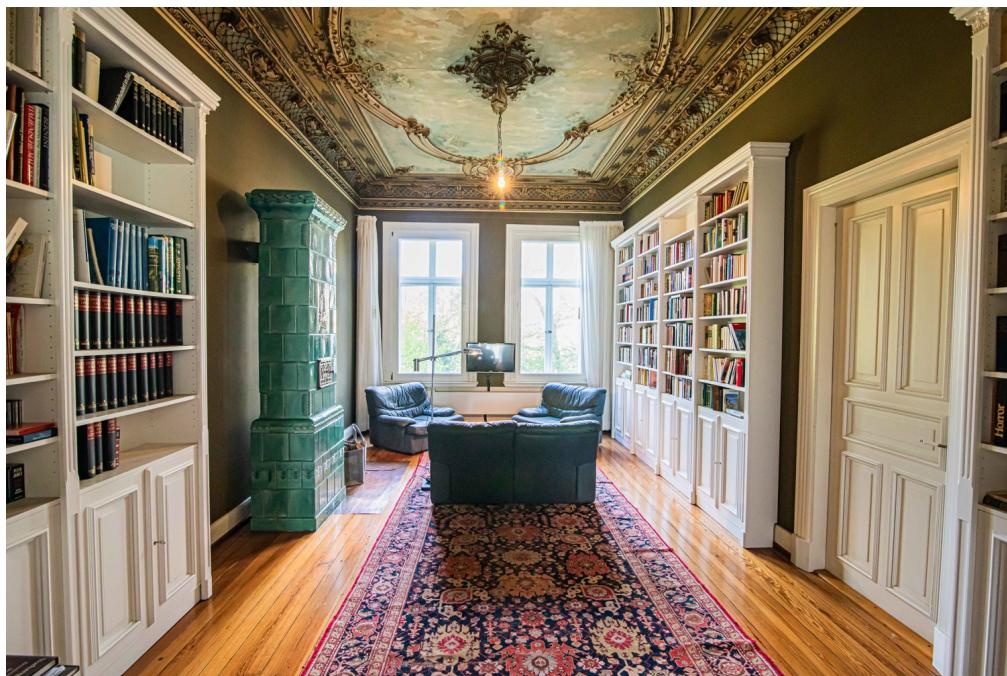
Codice oggetto: 24389009-1 - 27472 Cuxhaven

## La proprietà



Codice oggetto: 24389009-1 - 27472 Cuxhaven

## La proprietà



Codice oggetto: 24389009-1 - 27472 Cuxhaven

## La proprietà



Codice oggetto: 24389009-1 - 27472 Cuxhaven

## La proprietà



Codice oggetto: 24389009-1 - 27472 Cuxhaven

## La proprietà



Codice oggetto: 24389009-1 - 27472 Cuxhaven

## Una prima impressione

Una proprietà che incanta e vi permette di entrare a far parte della storia di Cuxhaven! Situata nel cuore di Cuxhaven, questa imponente villa storicamente tutelata, risalente al 1898, lascia un'impressione sorprendente. Con le sue dimensioni imponenti e il design raffinato, l'edificio affascina fin dal primo momento. Il terreno di 801 m<sup>2</sup> offre un ampio potenziale di sviluppo e di progettazione paesaggistica, rendendolo un paradiso per gli amanti del giardinaggio. Circa 376 m<sup>2</sup> di superficie abitabile si sviluppano su tre piani. Potete aspettarvi soffitti e porte alti e dal design elaborato, un'imponente scala, una disposizione spaziosa e un'eccezionale sensazione di spazio. La casa è stata sottoposta a un'ampia modernizzazione, ristrutturazione e ristrutturazione con meticolosa attenzione ai dettagli nel corso degli anni '80, '90 e 2000. Tra i lavori eseguiti figurano, tra gli altri, i seguenti: - Ristrutturazione, rinnovo e restauro di pavimenti, soffitti e pareti - Rinnovo della copertura del tetto e dell'isolamento - Ristrutturazione, restauro e sigillatura della facciata - Ristrutturazione e sostituzione degli infissi - Sostituzione dell'impianto di riscaldamento (a gasolio) - Rinnovo delle linee di riscaldamento, acqua ed elettricità. Un ampio spazio di stoccaggio è offerto dalla soffitta, dall'intera cantina e da una dependance con tre posti auto. Abbiamo suscitato il tuo interesse? Chiamaci, fissa un appuntamento per una visita e lasciati ispirare da questa proprietà!

Codice oggetto: 24389009-1 - 27472 Cuxhaven

## Dettagli dei servizi

### Highlights:

- Zentrale Lage in der Cuxhavener Innenstadt
- Historisches, repräsentatives Gebäude
- Schönes Grundstück mit viel Gestaltungspotenzial
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Geschmackvolle Gebäude- und Raumgestaltung
- Großzügige Raumaufteilung
- Helle Räume mit hohen Decken
- Zwei Küchen
- Speisenaufzug
- Solarkollektoren zur Warmwasserunterstützung
- Vollkeller
- Garagengebäude mit drei KFZ-Stellplätzen

**Codice oggetto: 24389009-1 - 27472 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 zentraler Lage von Cuxhaven. Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Elbe und auch Nordsee sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

Codice oggetto: 24389009-1 - 27472 Cuxhaven

## Ulteriori informazioni

**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

Codice oggetto: 24389009-1 - 27472 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)