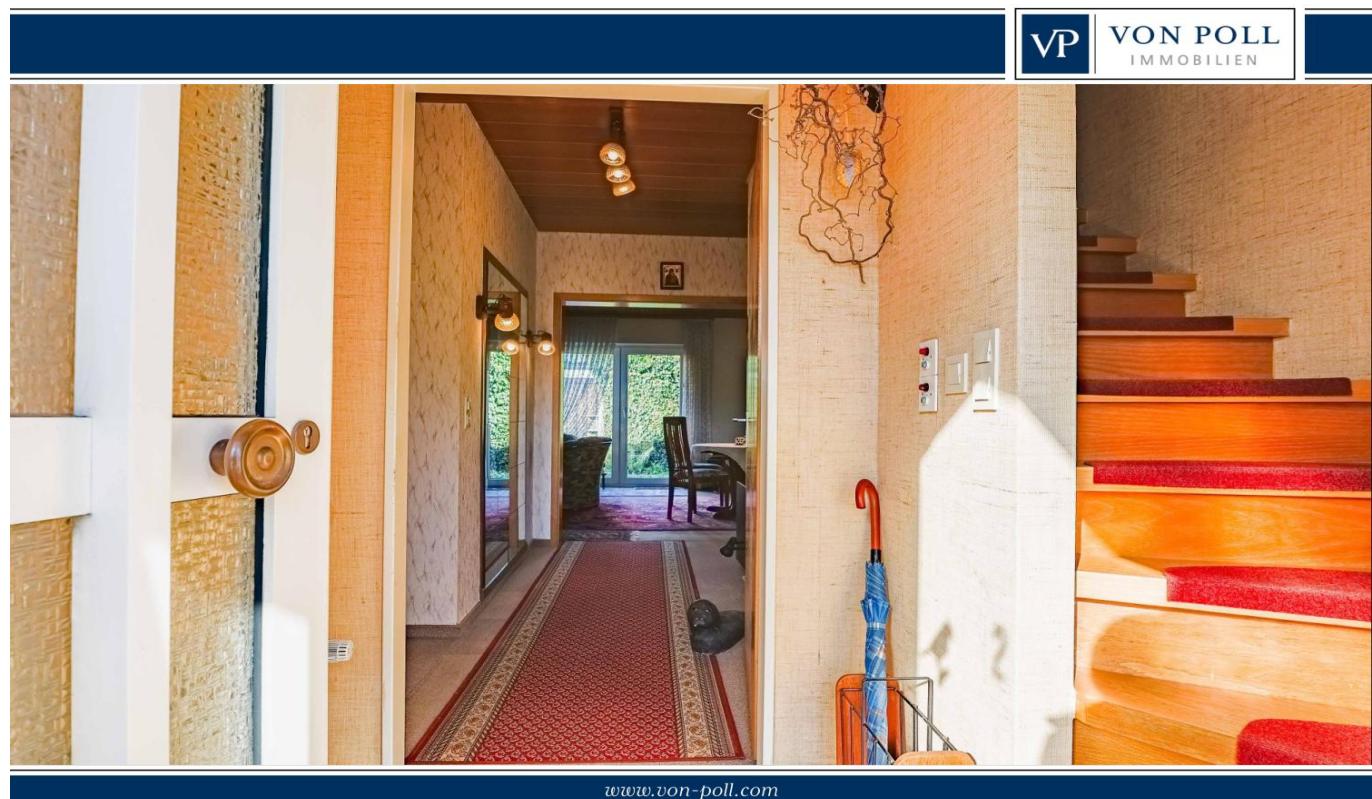


Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## La felicità domestica ti aspetta!

**Codice oggetto: 25389016**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 131 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 608 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

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

Codice oggetto: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25389016	Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Superficie netta	ca. 131 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5.5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2.5	Superficie lorda	ca. 42 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Anno di costruzione	1981		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage		

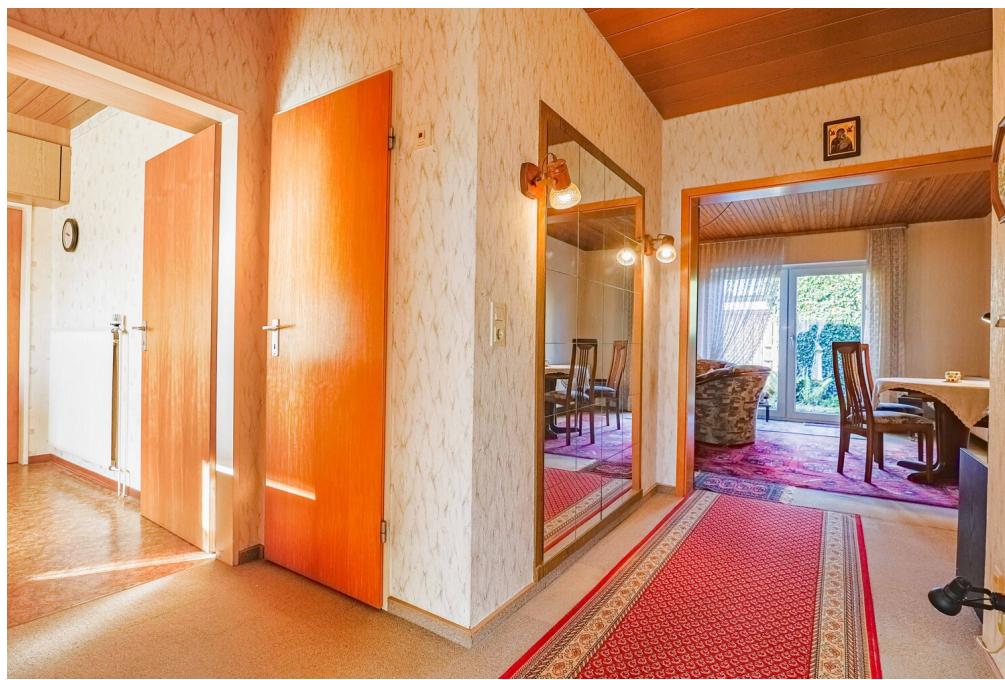
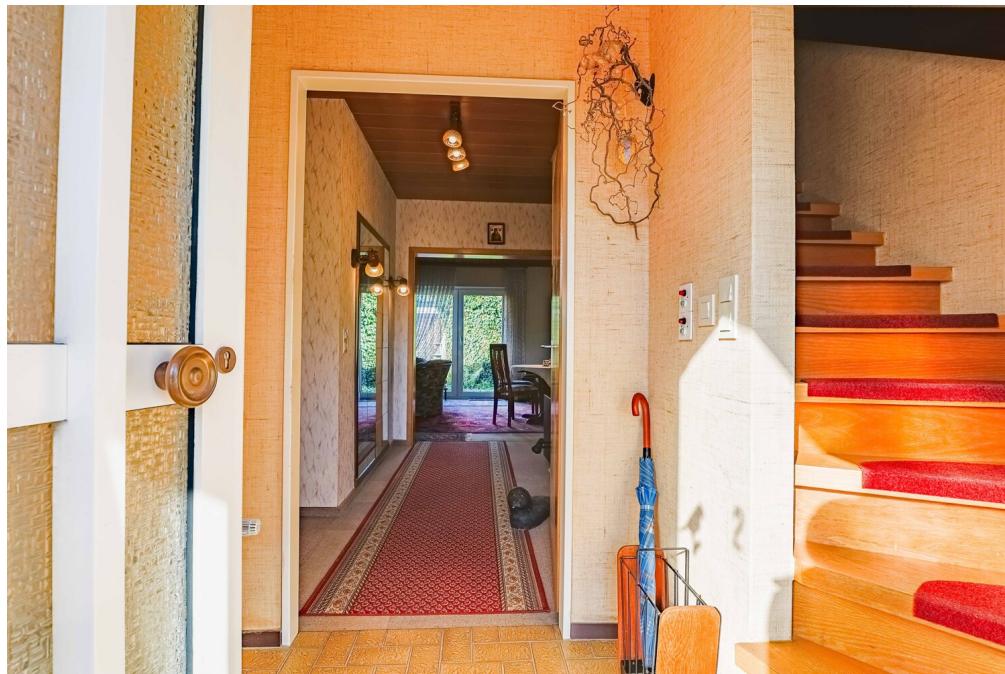
Codice oggetto: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	89.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	28.09.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

Codice oggetto: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## La proprietà



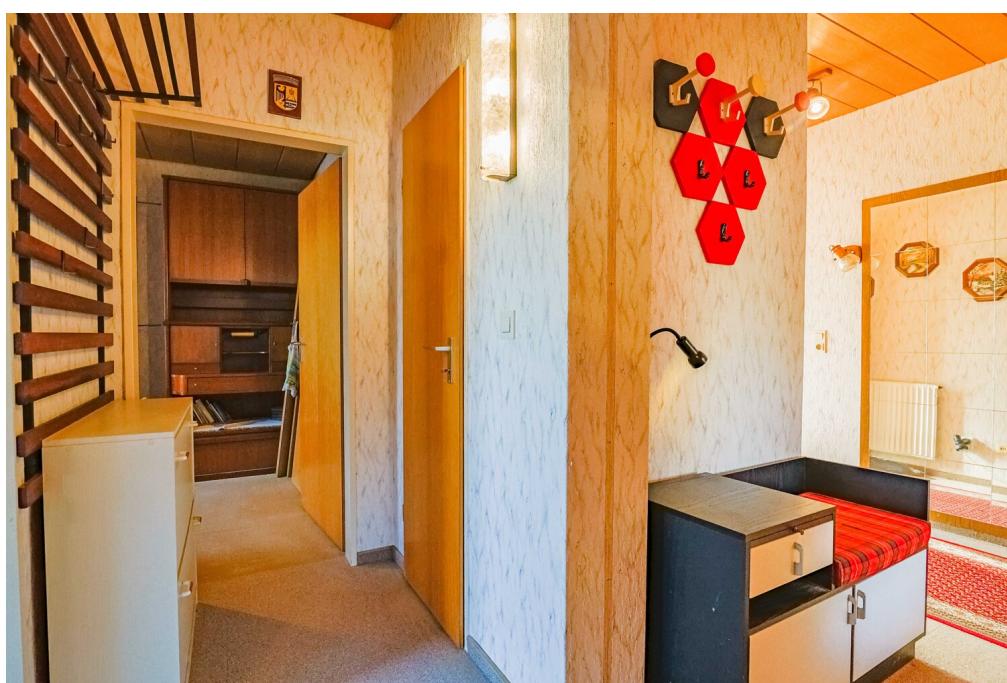
Codice oggetto: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## La proprietà



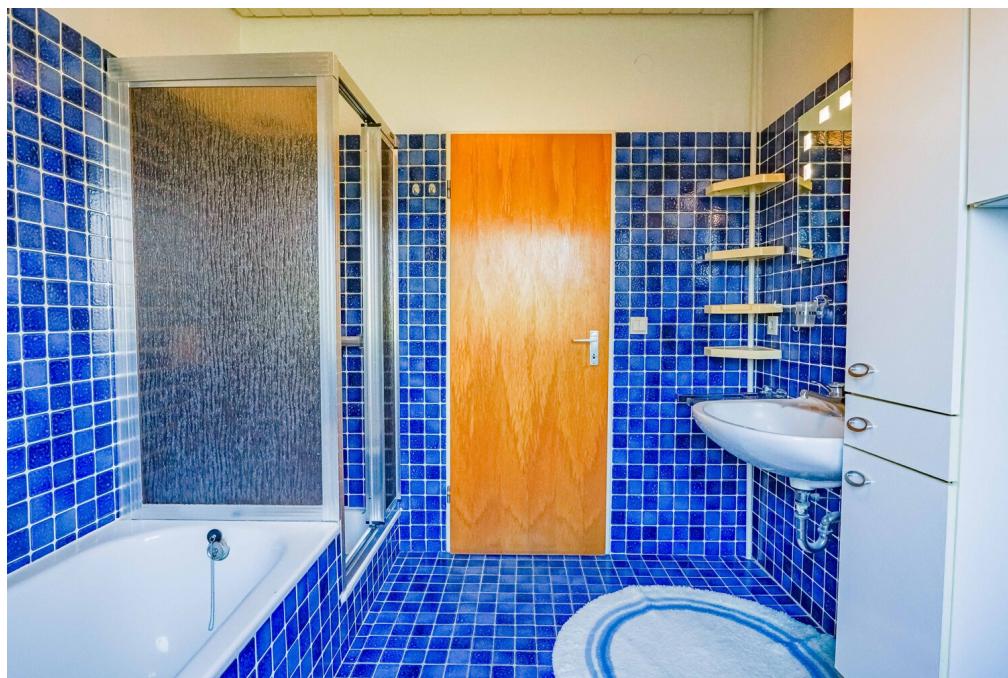
Codice oggetto: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## La proprietà



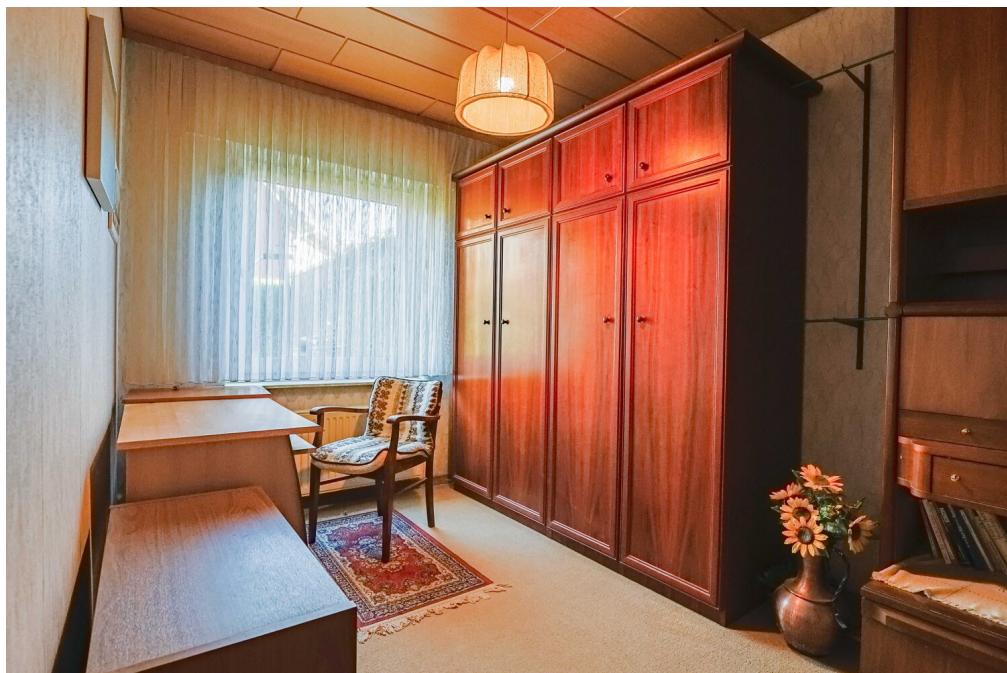
Codice oggetto: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## La proprietà



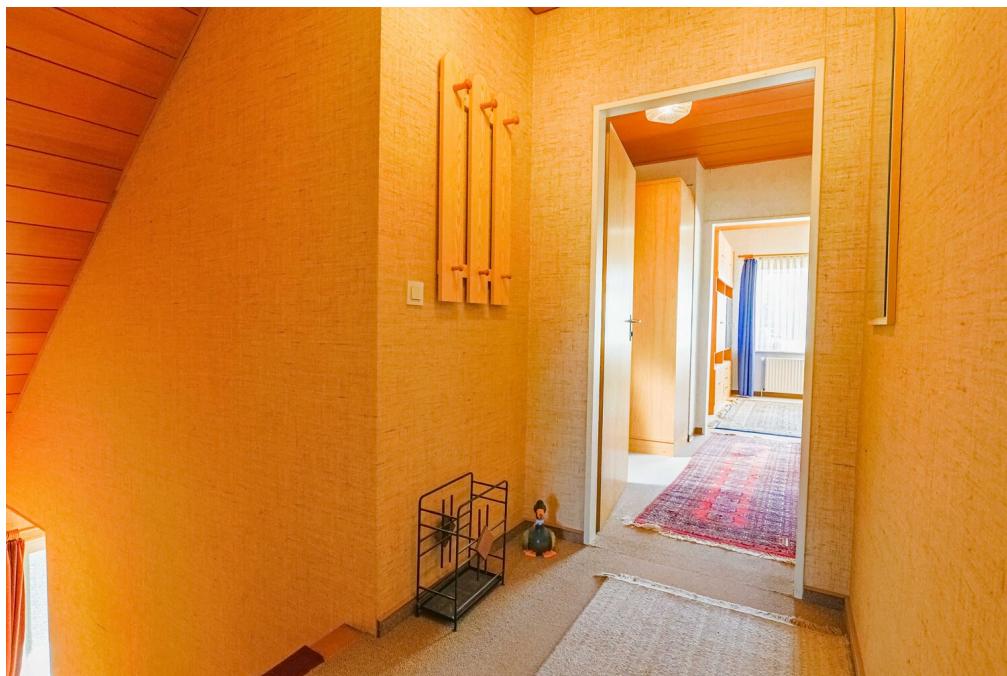
Codice oggetto: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## La proprietà



Codice oggetto: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## La proprietà



Codice oggetto: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## La proprietà



Codice oggetto: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## La proprietà



Codice oggetto: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Una prima impressione

A pochi passi dalle vostre quattro mura, vi aspetta una vita da sogno! Questa casa ben tenuta, sebbene un po' datata, aspetta di essere riempita di nuova vita ed è alla ricerca di un proprietario che la trasformi con amore e gusto nel suo piccolo rifugio. Costruita nel 1981, questa casa indipendente con appartamento indipendente si trova su un terreno di circa 608 m<sup>2</sup>. La superficie abitabile di circa 131 m<sup>2</sup> si sviluppa su due piani. Il piano terra, di circa 89 m<sup>2</sup>, comprende due camere da letto, un soggiorno e sala da pranzo, un soggiorno separato con camino, un bagno per gli ospiti, un bagno completo e una cucina con dispensa adiacente. Il soggiorno e la sala da pranzo si aprono su una terrazza esposta a ovest con laghetto. L'appartamento indipendente all'ultimo piano offre circa 42 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, tra cui un bagno con doccia, una camera da letto e un soggiorno e una cucina combinati. La mansarda, anch'essa situata all'ultimo piano, offre ampio spazio di stoccaggio e può essere facilmente trasformata in un'ulteriore stanza. Ulteriori opzioni di spazio sono disponibili come posto auto coperto, garage con ripostiglio e capanno. Abbiamo suscitato il tuo interesse? Allora chiamaci, fissa un appuntamento per una visita e lasciati stupire da questa proprietà!

Codice oggetto: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## Dettagli dei servizi

### Highlights:

- Zentrale Lage in einem kleinen Wohngebiet mit Nähe zur Natur
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Vielseitige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Solide Bausubstanz
- Gepflegter Zustand
- Durchdachte Raumaufteilung
- Alle Räume des täglichen Lebens im Erdgeschoss
- Kamin
- Carport & Garage

**Codice oggetto: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

## 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 einem kleinen Wohngebiet von Cuxhaven. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Stadtzentrum sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

**Codice oggetto: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 89.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch

## 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)