

Cuxhaven

## Ein Haus mit Perspektiven ...

*Codice oggetto: 26389003*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 147 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 561 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26389003 - 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: 26389003 - 27472 Cuxhaven**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26389003</b>
Superficie netta	<b>ca. 147 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>mansarda</b>
Vani	<b>6</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>3</b>
Anno di costruzione	<b>1900</b>
Garage/Posto auto	<b>6 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>799.000 EUR</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 50 m<sup>2</sup></b>
Superficie commerciale	<b>ca. 103 m<sup>2</sup></b>
Superficie affittabile	<b>ca. 300 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 26389003 - 27472 Cuxhaven

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>327.50 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>09.12.2034</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1900</b>

**Codice oggetto: 26389003 - 27472 Cuxhaven**

## **Una prima impressione**

und welche das ist, entscheiden Sie!

Ob als reine Kapitalanlage oder Zukunftsinvest - diese Immobilie bietet Ihnen eine Vielzahl an Möglichkeiten!

Dieses um 1900 erbaute Wohn- und Geschäftshaus befindet sich auf einem 561 m<sup>2</sup> großen Grundstück direkt im Herzen der Stadt. Das ursprünglich mit vier Einheiten versehene Gebäude wurde durch eine geschickte Grundrissveränderung um eine Einheit erweitert, sodass sich nun fünf Einheiten, zwei Gewerbe- und drei Wohneinheiten, auf einer Fläche von ca. 250 m<sup>2</sup> verteilen. Zusätzliche Flächen sind durch den Kellerraum sowie das Nebengebäude (Lagerhaus) gegeben. Seit 2017 sind unter anderem folgende Arbeiten an und in der Immobilie durchgeführt worden:

- Erneuerung von Boden- und Wandbelägen
- Erneuerung und Überarbeitung der Elektrik
- Erneuerung einiger Fenster
- Erneuerung von Heizkörpern
- Erneuerung der Küchen
- Erneuerung von Türen
- Erneuerung von Wasserleitungen
- Grundrissveränderungen
- Sanierung von Badezimmern

Die Jahresnettokaltmiete beträgt aktuell 59.820,00 €.

Auf Wunsch der Eigentümerin wird das Gebäude im Secret Sale verkauft. Bevor wir Ihnen das Exposé samt Objektanschrift zukommen lassen, bitten wir um vollständige Übermittlung Ihrer Personen- und Adressdaten sowie Zusendung einer Finanzierungsbestätigung bzw. eines Eigenkapitalnachweises in Höhe des Kaufpreises. Auch nach Erhalt des Exposés bitten wir um entsprechende Diskretion Ihrerseits und Begehung/Besichtigung der Immobilie ausschließlich in unserem Beisein.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns gerne an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

**Codice oggetto: 26389003 - 27472 Cuxhaven**

## **Dettagli dei servizi**

**Highlights:**

- **Zentrale Lage**
- **Vielseitige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten**
- **2 Gewerbeeinheiten / 3 Wohneinheiten**
- **Kellerraum**
- **Nebengebäude**
- **Voll vermietet**
- **Jahresnettokaltmiete: 59.820,00 €**

**Codice oggetto: 26389003 - 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 direkt in der Cuxhavener Innenstadt. Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Elbe und auch Nordsee sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

**Codice oggetto: 26389003 - 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.

**Codice oggetto: 26389003 - 27472 Cuxhaven**

## **Partner di contatto**

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

**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)**