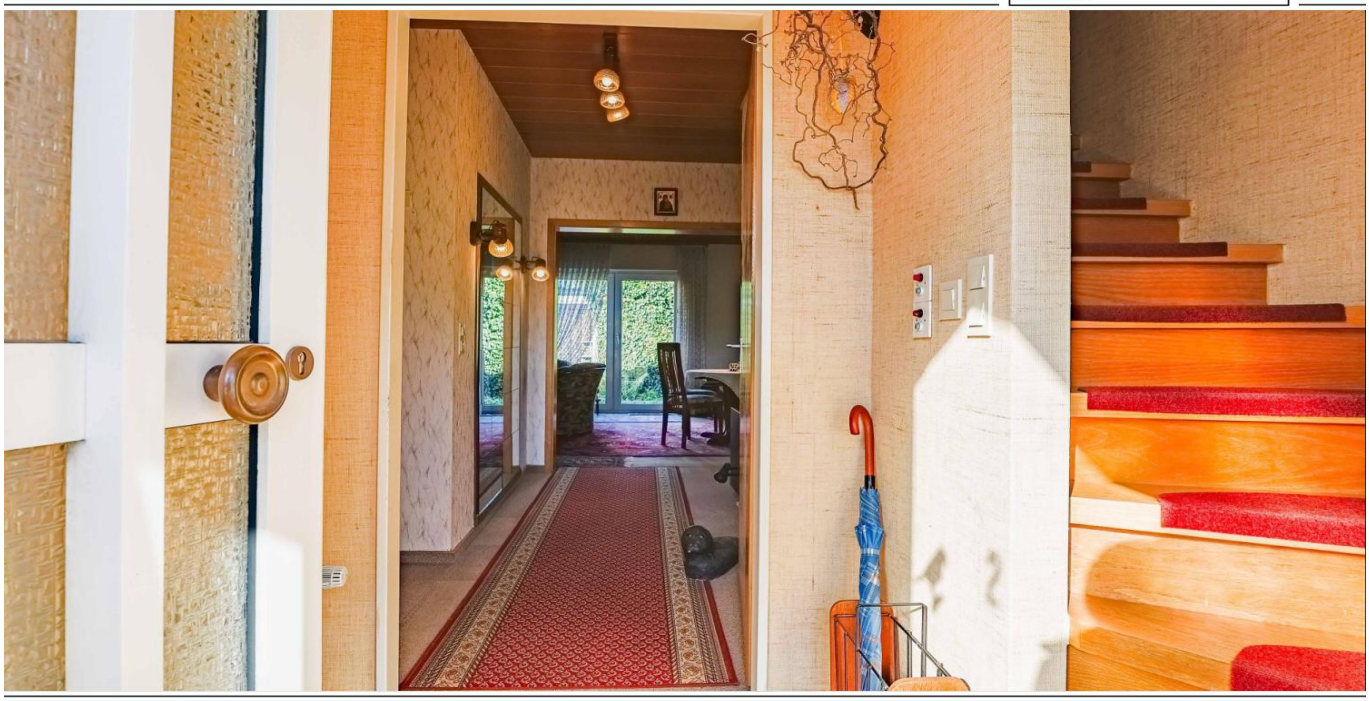
Cuxhaven – Süder-Westerwisch

# Wohnglück voraus!

***Número da propriedade: 25389016***




**PREÇO DE COMPRA:** 249.000 EUR • **ÁREA:** ca. 131 m² • **QUARTOS:** 5.5 • **ÁREA DO TERRENO:** 608 m²

**Número da propriedade: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25389016 |
| Área | ca. 131 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Quartos | 5.5 |
| Quartos | 2.5 |
| Casas de banho | 2 |
| Ano de construção | 1981 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 1 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 249.000 EUR |
| Natureza | Casa unifamiliar / Moradia |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 42 m² |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida |

**Número da propriedade: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Fonte de Energia | Gás |
| Certificado Energético válido até | 28.09.2035 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia | 89.30 kWh/m²a |
| Classificação energética | C |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1981 |

**Número da propriedade: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

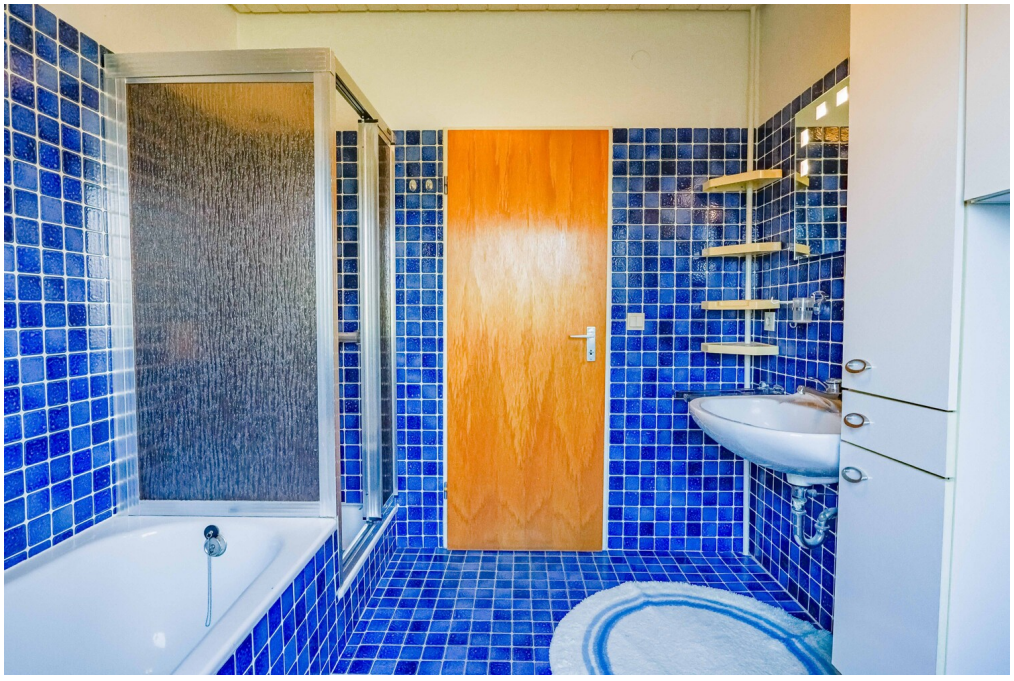
# O imóvel

**Número da propriedade: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

# O imóvel



**Número da propriedade: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

# Uma primeira impressão

Nur noch wenige Schritte von den eigenen vier Wänden entfernt - Wohnglück voraus!

Dieses gepflegte, jedoch etwas in die Jahre gekommene Häuschen möchte mit neuem Leben gefüllt werden und sucht einen Eigentümer, der es mit Herz und Geschmack zu seinem eigenen kleinen Wohlfühlort gestaltet.

Im Jahre 1981 erbaut, präsentiert sich hier ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einem ca. 608 m² großen Grundstück. Auf zwei Etagen verteilen sich ingesamt ca. 131 m² Wohnfläche. Das Erdgeschoss mit ca. 89 m² gliedert sich in zwei Schlafzimmer, ein Wohn- & Esszimmer, ein weiteres separates Wohnzimmer mit Kamin, ein Gäste-WC und Vollbad sowie die Küche mit angeschlossener Speisekammer. Über das Wohn- & Esszimmer gelangt man auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse mit Gartenteich. Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss umfasst ca. 42 m² Wohnfläche verteilt auf Duschbad, Schlafzimmer sowie Wohnküche. Der ebenfalls im Dachgeschoss befindliche, ca. 36 m² große Bodenraum bietet ausreichend Abstellfläche, kann aber mit nur wenigen Handgriffen auch als zusätzliches Zimmer dienen. Weitere Abstellmöglichkeiten sind durch Carport, Garage mit Abstellraum sowie Schuppen gegeben.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen auch Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

**Número da propriedade: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

# Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

# Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

# Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 89.30 kwh/(m²*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.

**Número da propriedade: 25389016 - 27474 Cuxhaven – Süder-Westerwisch**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Volker Dallmann & Robert Monien

Segelckestraße 38, 27472 Cuxhaven
Tel.: +49 4721 - 94 99 000
E-Mail: cuxhaven@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com