

Hemmoor

## Voll vermietet mit Entwicklungspotenzial!

Número da propriedade: 26389008



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

PREÇO DE COMPRA: 219.000 EUR • ÁREA: ca. 185 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.223 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26389008 - 21745 Hemmoor**

- **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: 26389008 - 21745 Hemmoor

## Numa vista geral

Número da propriedade	26389008	Preço de compra	219.000 EUR
Área	ca. 185 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1914		
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

Número da propriedade: 26389008 - 21745 Hemmoor

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	303.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	09.12.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1914

Número da propriedade: 26389008 - 21745 Hemmoor

## O imóvel



Número da propriedade: 26389008 - 21745 Hemmoor

## O imóvel



Número da propriedade: 26389008 - 21745 Hemmoor

## O imóvel



Número da propriedade: 26389008 - 21745 Hemmoor

## O imóvel



Número da propriedade: 26389008 - 21745 Hemmoor

## O imóvel



Número da propriedade: 26389008 - 21745 Hemmoor

## O imóvel



Número da propriedade: 26389008 - 21745 Hemmoor

## O imóvel



**Número da propriedade: 26389008 - 21745 Hemmoor**

## **Uma primeira impressão**

**Ein großes Grundstück, ein altes Haus, erkenne das Potenzial und mach was draus!**

**Kapitalanleger mit Blick fürs Detail gesucht!**

**Auf einem 1.223 m<sup>2</sup> großen Grundstück in zentraler Lage von Hemmoor befindet sich diese 1914 erbaute Immobilie. Das ursprünglich als Einfamilienhaus errichtete Gebäude wurde in zwei Einheiten aufgeteilt und weist 185 m<sup>2</sup> voll vermietete Wohnfläche auf, die sich auf sechs Zimmer und zwei Etagen verteilt. Beide Wohnungen haben jeweils drei Zimmer, ein Duschbad sowie eine Küche und nutzen gemeinsam das Grundstück. Die Erdgeschosswohnung hat sich im Innenhof eine kleine Terrasse errichtet, während die Dachgeschosswohnung über einen Balkon verfügt. Der Zugang zum Keller sowie dessen Nutzung ist derzeit ausschließlich dem Eigentümer vorbehalten. Weitere Abstellmöglichkeiten sowie zusätzliches Potenzial bietet das vorhandene Nebengebäude**

**Die Wohnungen sind aktuell warm vermietet Nach Auskunft des Verkäufers beträgt die Jahresnettokaltmiete derzeit 12.000,00 €.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns gerne an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und vielleicht gehört auch diese Immobilie schon bald in Ihr Immobilien-Portfolio.**

**Número da propriedade: 26389008 - 21745 Hemmoor**

## **Detalhes do equipamento**

**Highlights:**

- **Zentrale Lage**
- **Großes Grundstück**
- **Charmante Gebäudeart**
- **Großzügige Raumaufteilung**
- **Vielseitige Entwicklungs-, Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten**
- **Einige Fenster bereits erneuert**
- **Heizung aus dem Jahr 2022**
- **Balkon**
- **Keller**
- **Carport**
- **Nebengebäude**

**Número da propriedade: 26389008 - 21745 Hemmoor**

## **Tudo sobre a localização**

Im Lankreis Cuxhaven am westlichen Ufer der Oste gelegen zählt die Kleinstadt Hemmoor ca. 8.700 Einwohner. Zusammen mit den Gemeinden Osten (Oste) und Hechthausen ist die Stadt Hemmoor Verwaltungssitz der gleichnamigen Samtgemeinde. International ist die Stadt vor allem durch ihren Kreidesee bekannt, der für Taucher aufgrund seiner Tiefe, den Sichtverhältnissen und der niedrigen Wassertemperatur ein anspruchsvolles Tauchgebiet darstellt. Aber auch die Schwebefähre Osten-Hemmoor, eine von acht Schwebefähren auf der ganzen Welt und wesentlicher Bestandteil der Touristik-Route "Deutsche Fährstraße", lockt Jahr für Jahr viele Besucher in die Stadt.

Hemmoor liegt an der Bundesstraße 73 und der Niederelbebahn, die beide Hamburg mit Cuxhaven verbinden.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Hemmoor. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sowie der Kreidesee sind nur wenige Minuten entfernt.

**Número da propriedade: 26389008 - 21745 Hemmoor**

## **Outras informações**

**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: 26389008 - 21745 Hemmoor**

## **Pessoa de contacto**

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

**Robert Monien**

---

**Segelckestraße 38, 27472 Cuxhaven**

**Tel.: +49 4721 - 94 99 000**

**E-Mail: [cuxhaven@von-poll.com](mailto:cuxhaven@von-poll.com)**

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

---

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