

Cuxhaven

# Wenn Geschichte auf Moderne trifft ...

*CODE DU BIEN: 25389005*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 365.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 232 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 218 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25389005 - 27472 Cuxhaven

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25389005   |
| Surface habitable      | ca. 232 m² |
| Pièces                 | 6.5        |
| Chambres à coucher     | 4.5        |
| Salles de bains        | 3          |
| Année de construction  | 1901       |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 365.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon                      |

CODE DU BIEN: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à l'étage |
| Chauffage                                        | ELECTRICITY         |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 21.05.2034          |
| Source<br>d'alimentation                         | Électrique          |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 154.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1901                      |



CODE DU BIEN: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## Une première impression

... kann nur von diesem Haus die Rede sein, denn hier werden zwei Zeitalter ansprechend miteinander kombiniert.

Ein Haus und viele Möglichkeiten! Ob als Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mehrgenerationenwohnen oder perfekte Kombination von Arbeiten und Wohnen - ein Haus, das sich ideal an Ihre Bedürfnisse anpassen lässt.

Direkt im Stadtzentrum von Cuxhaven präsentiert sich dieses 1901 erbaute Wohnhaus. Ca. 232 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf drei Geschosse. Das etwas in die Jahre gekommene Erdgeschoss gliedert sich in Schlaf- und Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, Gäste-WC und Waschküche. Das Obergeschoss überzeugt mit einer geschmackvollen Gestaltung. Hier erwarten Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit angeschlossener, hochwertig ausgestatteter Küche, ein Büro sowie ein Duschbad. Das Wohnzimmer ist mit einem Kamin ausgestattet, der an kalten Wintertagen das Wohnzimmer in eine Wohlfühlzone verwandelt. Im Dachgeschoss befinden sich drei weitere Zimmer sowie ein geräumiges Vollbad mit Bidet, Doppelwaschbecken, ebenerdiger Dusche sowie einer Whirlpool-Badewanne. Sowohl der gemütliche Innenhof als auch der nach Nordwesten ausgerichtete Balkon laden zum entspannten Verweilen ein. Für ausreichend Abstellmöglichkeiten sorgen ein Kellerraum sowie eine Garage mit angeschlossener Werkstatt.

Seit 2015 wurden an der Immobilie unter anderem folgende Arbeiten durchgeführt:

- Einbau eines Kamins (2020)
- Erneuerung von Boden- und Wandbelägen (2020)
- Erneuerung der Dachabdichtung (2024)
- Erneuerung der Fenster (2015 - 2020)
- Erneuerung von Ab- und Zuwasserleitungen (2020)
- Erneuerung elektrischer Leitungen (2020)
- Erneuerung der Treppen (2020 & 2024)
- Sanierung der Badezimmer (2020)
- Umrüstung auf Infrarotheizung (2020)
- Verbesserung der Wärmedämmung (Innenwanddämmung 6 cm Mineralwolle - 2020)

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

CODE DU BIEN: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## Détails des commodités

### Highlights:

- Zentrale Lage im Stadtzentrum
- Historisches Gebäude
- Vielseitige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Umfangreich durchgeführte Modernisierungs-, Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen
- Geschmackvolle Innenraumgestaltung
- Insgesamt drei Badezimmer
- Badewanne mit Whirpoolfunktion
- Hochwertige Boden- und Wandbeläge
- Hochwertige Einbauküche
- Kabel-Dosen & LAN-Dosen in vielen Zimmern
- Videosprechanlage
- Garage (7 m x 3 m) mit Werkstatt sowie elektrischem Tor



CODE DU BIEN: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## Tout sur l'emplacement

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 im Stadtzentrum von Cuxhaven. Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kreditinstitute, Kindergärten und Schulen sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Elbe und auch Nordsee sind nur wenige Minuten entfernt.

CODE DU BIEN: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 154.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1901.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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