

Cuxhaven

# Wenn Geschichte auf Moderne trifft ...

**CODICE OGGETTO: 25389005**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 365.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 232 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 218 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25389005 - 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: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25389005	Prezzo d'acquisto	365.000 EUR
Superficie netta	ca. 232 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Vani	6.5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4.5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1901		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo energetico	154.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.05.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1901

CODICE OGGETTO: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## La proprietà



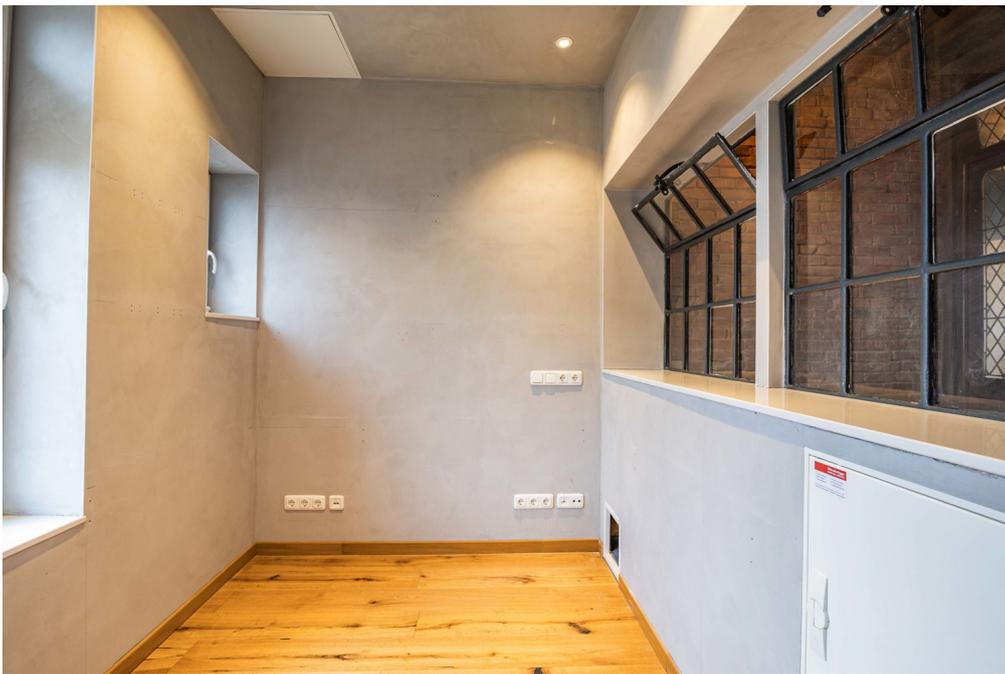
CODICE OGGETTO: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## La proprietà



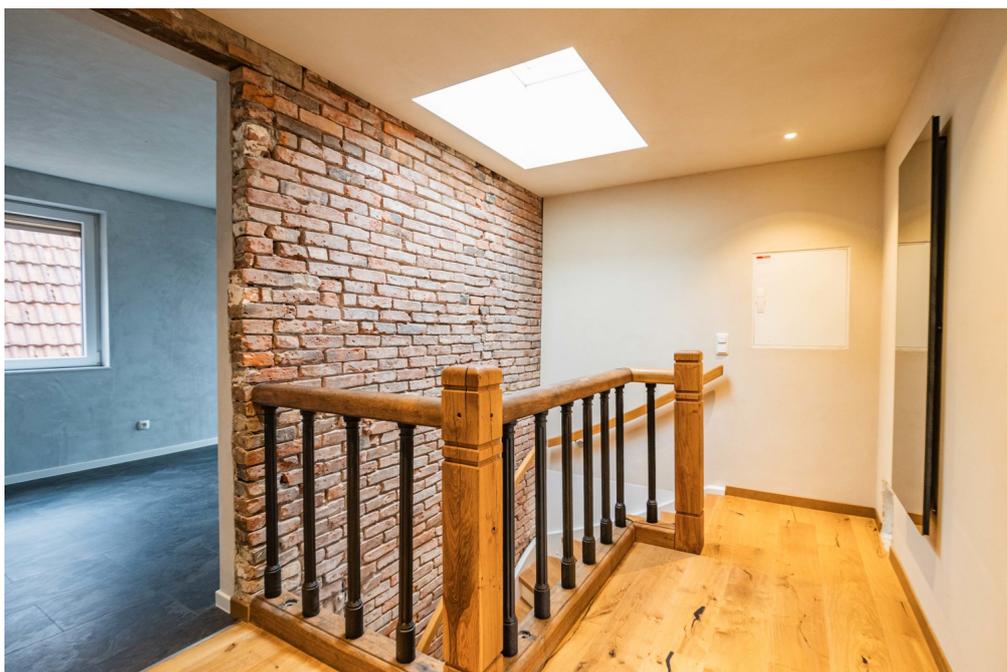
CODICE OGGETTO: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25389005 - 27472 Cuxhaven

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25389005 - 27472 Cuxhaven**

## Una prima impressione

... 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!

**CODICE OGGETTO: 25389005 - 27472 Cuxhaven**

## Dettagli dei servizi

Highlights:

- Centrale Lage im Stadtzentrum
- Historisches Gebäude
- Vielseitige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Umfangreich durchgeführte Modernisierungs-, Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen
- Geschmackvolle Innenraumgestaltung
- Insgesamt drei Badezimmer
- Badewanne mit Whirlpoolfunktion
- 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

**CODICE OGGETTO: 25389005 - 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 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.

**CODICE OGGETTO: 25389005 - 27472 Cuxhaven**

## Ulteriori informazioni

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 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: 25389005 - 27472 Cuxhaven**

## 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)