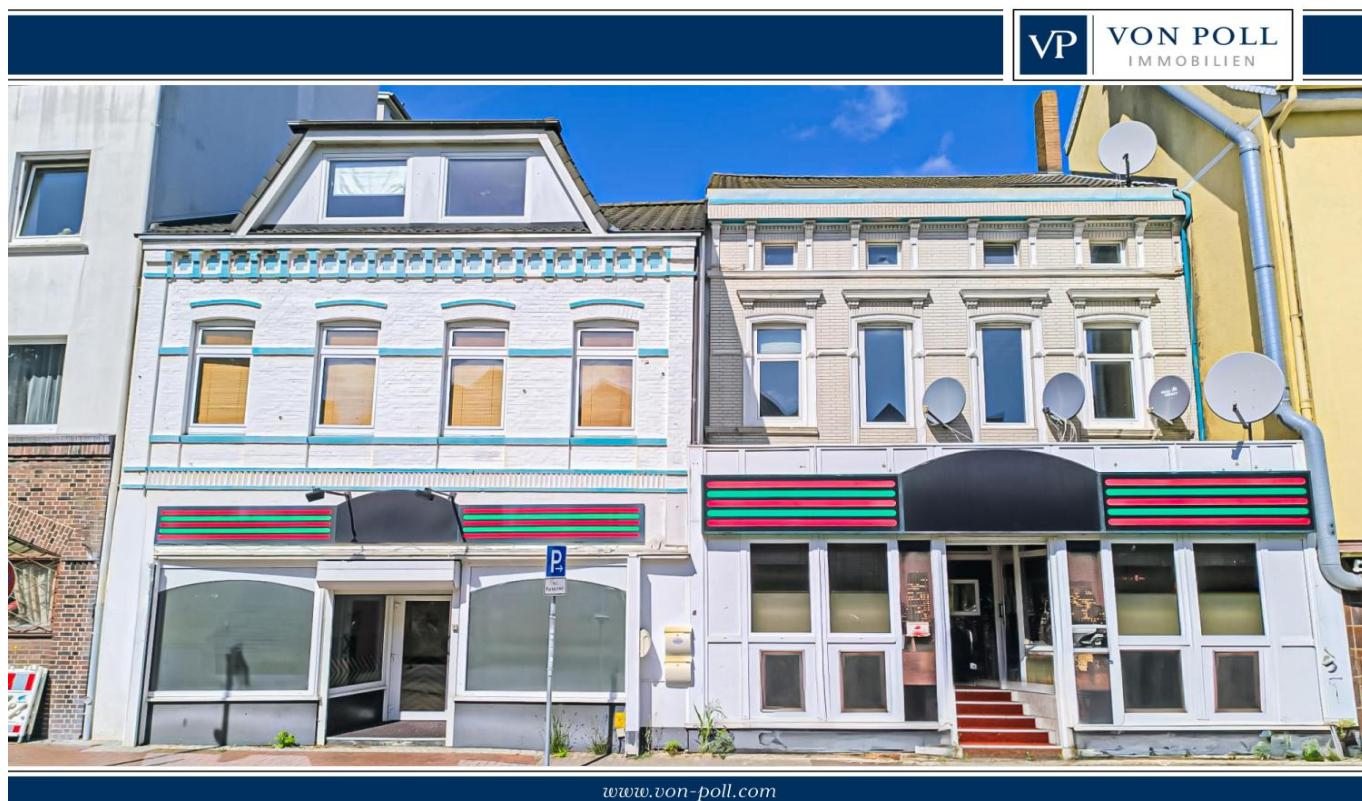


Cuxhaven

# Angebotsverfahren: Zwei auf einen Streich ...

*CODE DU BIEN: 25389011*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 222 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 440 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25389011 - 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: 25389011 - 27472 Cuxhaven**

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 25389011        |
| Surface habitable     | ca. 222 m²      |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 12              |
| Chambres à coucher    | 4               |
| Salles de bains       | 3               |
| Année de construction | 1900            |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 199.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 352 m²                                                                |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                          |

CODE DU BIEN: 25389011 - 27472 Cuxhaven

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 03.01.2032           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1900                      |

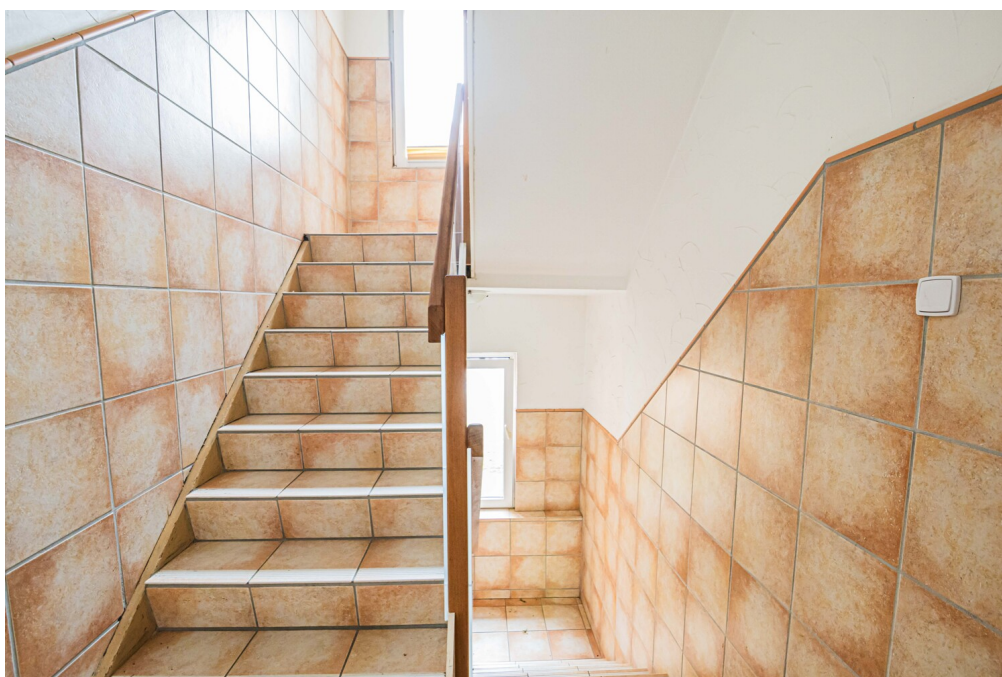
CODE DU BIEN: 25389011 - 27472 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389011 - 27472 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389011 - 27472 Cuxhaven

## La propriété



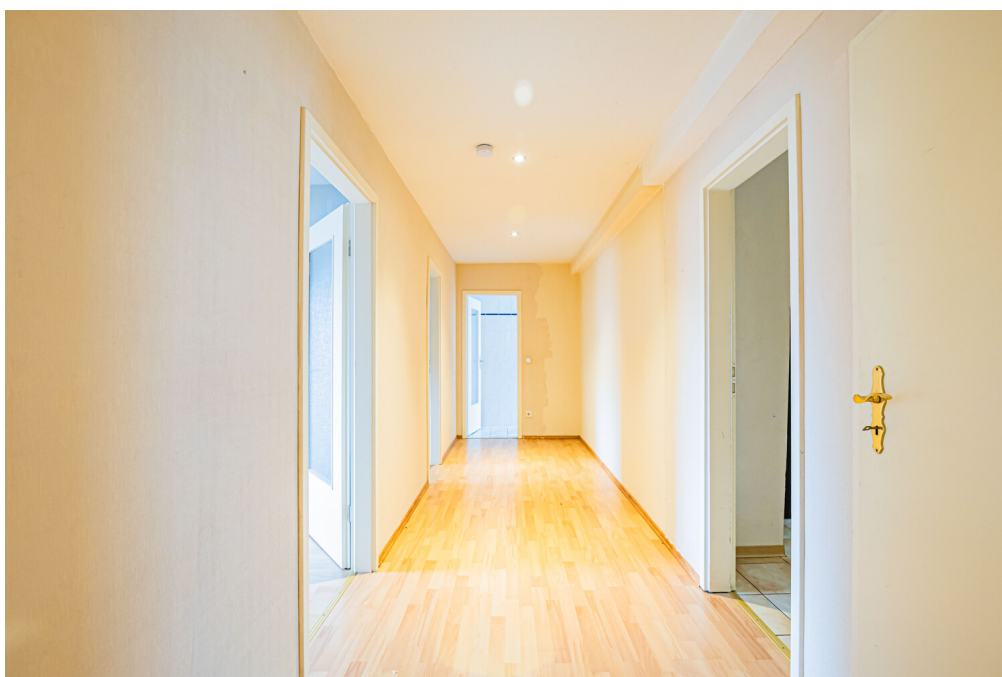
CODE DU BIEN: 25389011 - 27472 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389011 - 27472 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389011 - 27472 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389011 - 27472 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389011 - 27472 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389011 - 27472 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389011 - 27472 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389011 - 27472 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389011 - 27472 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389011 - 27472 Cuxhaven

## Une première impression

... und eine Vielzahl an Möglichkeiten!

Investoren, Kapitalanleger und Visionäre gesucht!

Nur einen Katzensprung von der "Alten Liebe" sowie der Elbe-Nordsee-Mündung entfernt, waren diese beiden Ende des 19. / Anfang des 20. Jahrhunderts erbauten Gebäude über Jahrzehnte Anlaufstelle für Einheimische, Hafenarbeiter, Matrosen & Touristen. Nun soll sich ein neuer Eigentümer ihrer annehmen und mit handwerklichem Geschick sowie Vorstellungskraft den Immobilien zu neuem Glanz verhelfen.

Insgesamt warten 574 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche darauf, wieder mit Leben gefüllt zu werden. Das linke Gebäude gliedert sich in eine Gewerbeinheit im Erdgeschoss, eine Wohnung im Obergeschoss sowie einer weiteren im Dachgeschoss. Im rechten Gebäude ist die Gewerbeinheit etwas ausgeprägter und verteilt sich auf Erd- und Obergeschoss. Im Dachgeschoss befindet sich hier ebenfalls eine Wohneinheit. Durch einen Wanddurchbruch sind die Gewerbeeinheiten beider Gebäude miteinander verbunden. Abstell- und Kellerräume sowie ein überdachter Innenhof sorgen für ausreichend Abstellmöglichkeiten.

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt im Angebotsverfahren. Der angegebene Preis von 199.000,00 € ist das Mindestgebot. Nach erfolgter Besichtigung haben Sie die Möglichkeit, Ihr Gebot bis spätestens Dienstag, den 17.10.2025, schriftlich bei uns zu hinterlegen.

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

CODE DU BIEN: 25389011 - 27472 Cuxhaven

## Détails des commodités

Highlights:

- Zentrale Lage
- Nähe zur Elbe-Nordsee-Mündung, dem ehemaligen Fischereihafen sowie der Alten Liebe
- Vielseitige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Solide Bausubstanz
- Charmante Gebäudegestaltung
- Ausreichend Abstellmöglichkeiten
- Überdachter Innenhof

CODE DU BIEN: 25389011 - 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 unweit des alten Fischereihafens, der Alten Liebe sowie der Elbe-Nordsee-Mündung. Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

CODE DU BIEN: 25389011 - 27472 Cuxhaven

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.1.2032.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 95.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 104.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

**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: 25389011 - 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)