

Cuxhaven

## In einem Kilometer am Badestrand ...

CODE DU BIEN: 23389012-3

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 275.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 205 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 246 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23389012-3 - 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: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven**

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 23389012-3      |
| Surface habitable     | ca. 205 m²      |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 9               |
| Chambres à coucher    | 7               |
| Salles de bains       | 2               |
| Année de construction | 1906            |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 275.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison urbaine                                                            |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Espace locatif               | ca. 205 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                     |

CODE DU BIEN: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

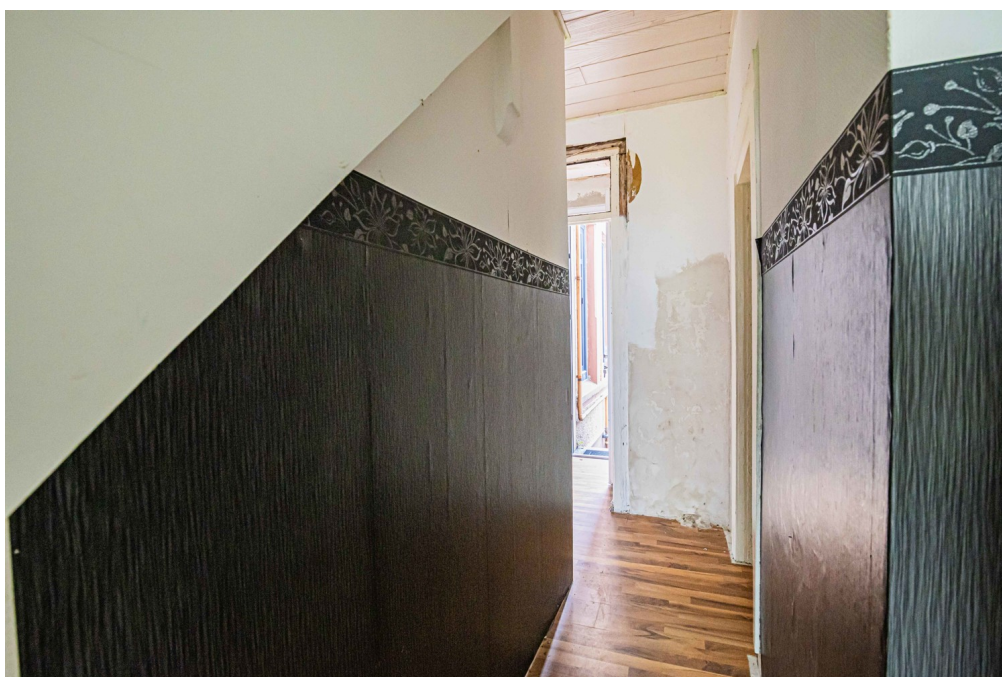
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 08.08.2032           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 174.30 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1906                      |

CODE DU BIEN: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

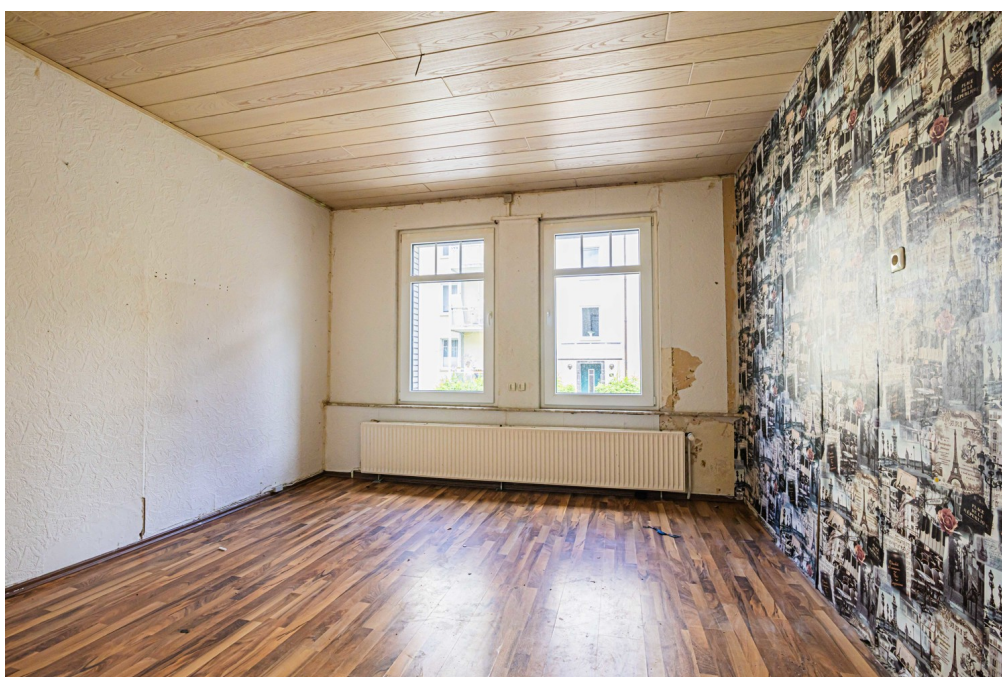
## La propriété





CODE DU BIEN: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## Une première impression

... der Grimmershörn-Bucht, 500 m vom Yachthafen sowie eine halbe Stunde Fußweg vom berühmten Cuxhavener Sandstrand entfernt, befindet sich diese Immobilie und birgt wahrlich eine Vielzahl an Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten, unter anderem die der Kurzzeitvermietung. Menschen mit Fantasie, handwerklichem Geschick und dem Blick für's gewisse Etwas gesucht! Außenaufnahmen und weitere Bilder auf Anfrage! Dieses 1906 erbaute Gebäude wurde über Jahrzehnte hinweg als Hotel betrieben, dann teilweise selbst genutzt und ist erst in den letzten Jahren fest vermietet, jedoch nie offiziell umgenutzt worden. 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf zwei Etagen und neun Zimmer. Das Dachgeschoss bzw. der Dachboden birgt weiteres Ausbaupotenzial, zählt jedoch aufgrund der niedrigen Deckenhöhe nicht als Wohn-, sondern nur als Nutzfläche. Durch die hohe Deckenhöhe im Erd- und Obergeschoss kommt der Altbaucharme dieses Hauses voll zur Geltung. Mit dem Vollkeller wurde auch an ausreichend Abstellfläche gedacht. Folgende Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren vom Eigentümer durchgeführt: - Erneuerung der Fenster und Hauseingangstür - Erneuerung der Heizung - Teilweise Erneuerung der Boden- und Wandbeläge - Teilweise Erneuerung der Elektro-, Heizungs- und Wasserleitungen - Sanierung der Bäder Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!



CODE DU BIEN: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## Détails des commodités

Highlights:

- Gefragte mit Nähe zur Innenstadt und der Elbe-Nordsee-Mündung
- Altbaucharme
- Vielseitige Entwicklungs-, Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Neue Heizung (2016)
- Neue Fenster (2020)
- Neue Hauseingangstür (2020)
- Sanierung der Badezimmer (2020)

**CODE DU BIEN: 23389012-3 - 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. 48.000 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 zentraler Lage von Cuxhaven. Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kreditinstitute, Kindergärten und Schulen sowie das Stadtzentrum sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Elbe und auch Nordsee sind nur wenige Minuten entfernt.

CODE DU BIEN: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 174.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 23389012-3 - 27472 Cuxhaven

## Contact

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

Volker Dallmann & Robert Monien

---

Segelckestraße 38 Cuxhaven  
E-Mail: [cuxhaven@von-poll.com](mailto:cuxhaven@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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