**Cuxhaven – Döse**

# Unweit des Nordseestrandes ...

***VP azonosító: 25389007***

**VÉTELÁR:** 249.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 157 m² • **SZOBÁK:** 7.5 • **FÖLDTERÜLET:** 257 m²

**VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25389007 |
| Hasznos lakótér | ca. 157 m² |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Szobák | 7.5 |
| Hálószobák | 2.5 |
| FÜRDOSZOBÁK | 2 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1950 |

| | |
|---|---|
| Vételár | 249.000 EUR |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Erkély |

**VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifutés |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 15.06.2035 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 240.80 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | G |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1950 |

**VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

# Az elso benyomás

... befindet sich dieses 1950 erbaute Wohn- und Geschäftshaus und könnte vielleicht bald Ihnen gehören.

Auf drei Etagen verteilen sich insgesamt ca. 157 m² Wohn- und Gewerbefläche. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (ca. 60 m²) gliedert sich in drei Büroräume, ein Lager sowie ein WC. Die Wohnung im Obergeschoss (ca. 60 m²) verfügt über zweieinhalb Zimmer, eine Küche und ein Tageslicht-Wannenbad mit separatem WC. Wohn- und Schlafzimmer haben eine angenehme Größe und die Küche bietet Zugang zu dem nach Norden ausgerichteten Balkon. Die Dachgeschosswohnung (ca. 37 m²) bietet zwei Zimmer, eine Küche und ebenfalls ein Tageslicht-Wannenbad. Ausreichend Abstellmöglichkeiten sind durch den Vollkeller gegeben.

Die Immobilie ist aktuell voll vermietet und erzielt eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von 13.463,76 €.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen auch Sie sich von einer Immobilie mit vielseitigen Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten sowie einem großen Entwicklungspotenzial überzeugen!

**VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

# Részletes felszereltség

Highlights:
- Gefragte Lage mit Nähe zum Strand
- Solide Bausubstanz
- Großes Entwicklungspotenzial
- Vielseitige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Großzügige Raumaufteilung
- Balkon
- Vollkeller
- Voll vermietet (Jahresnettokaltmiete von 13.436,76 €)

**VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

# Minden a helyszínrol

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 in gefragter Lage von Cuxhaven. Der Nordseestrand ist fußläufig zu erreichen. Ärtze, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kreditinstitute, Kindergärten und Schulen sind nur wenige Minuten entfernt.

**VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 240.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

**VP azonosító: 25389007 - 27476 Cuxhaven – Döse**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Volker Dallmann & Robert Monien

Segelckestraße 38, 27472 Cuxhaven
Tel.: +49 4721 - 94 99 000
E-Mail: cuxhaven@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com