

Cuxhaven

# Erstbezug nach Kernsanierung!

*Número da propriedade: 22389004-2-4*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 448.000 EUR • ÁREA: ca. 116 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 22389004-2-4                            |
| Área                   | ca. 116 m²                              |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                         |
| Quartos                | 3                                       |
| Quartos                | 2                                       |
| Casas de banho         | 1                                       |
| Ano de construção      | 1923                                    |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                            |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 448.000 EUR                                                                |
| Apartamento                 | Piso                                                                       |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                     |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda                           |

Número da propriedade: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                           | Procura final de energia                                 | 62.80 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 21.08.2025                    | Classificação energética                                 | B                        |
| Aquecimento                       | Gás                           | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1923                     |

Número da propriedade: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## O imóvel



Número da propriedade: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## O imóvel



Número da propriedade: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## O imóvel



Número da propriedade: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## O imóvel



Número da propriedade: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## O imóvel



Número da propriedade: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## O imóvel



Número da propriedade: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## O imóvel



Número da propriedade: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## Uma primeira impressão

Altbau neu erleben - hochwertig und zentrumsnah! Im ersten Obergeschoss eines kernsanierten Drei-Parteien-Hauses warten ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche nur darauf, Ihr persönlicher Wohlfühlort zu werden. Typisch für Altbauten zeichnen sich die Räume durch hohe Decken und ihre Großzügigkeit aus. Durch viele, oftmals große Fenster wirkt die ganze Wohnung hell, freundlich und sehr einladend. Ausgestattet mit hochwertigen Fliesen- und Parkettböden, einem Fahrstuhl, der direkt bis in die Wohnung fährt, und einer Fußbodenheizung bleiben hier kaum noch Wünsche offen. Das Wohnzimmer stellt den größten Raum der Wohnung dar und verfügt über einen Zugang zum Südbalkon, auf dem Sie zukünftig mit Freunden und der Familie die schönen Sommerabende verbringen können. Mit dem Schlafzimmer und einem weiteren Zimmer finden nicht nur Sie, sondern auch Ihre Gäste ganz entspannt den Weg ins Land der Träume. Alternativ kann eines der beiden Zimmer auch als Büro/Arbeitszimmer fungieren. Das Tageslichtbad wird mit einer ebenerdigen Dusche versehen. Ausreichend Abstellmöglichkeiten werden durch zwei KFZ-Stellplätze sowie einen Kellerraum geboten. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und finden auch Sie Ihr Wohnglück!

Número da propriedade: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## Detalhes do equipamento

### Highlights:

- Zentrale Lage
- Erstbezug nach Kernsanierung
- Altbaucharme
- Großzügige Raumgestaltung
- Hochwertige Ausstattung
- Fahrstuhl direkt in die Wohnung
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Duschbad mit ebenerdiger Dusche
- Großer Balkon in Südausrichtung
- Keller
- Zwei Stellplätze

Número da propriedade: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## Tudo sobre a localização

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, Kindergärten und Schulen sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Elbe und auch Nordsee sind nur wenige Minuten entfernt.

Número da propriedade: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2025. Endenergiebedarf beträgt 62.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1923. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Número da propriedade: 22389004-2-4 - 27474 Cuxhaven

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)