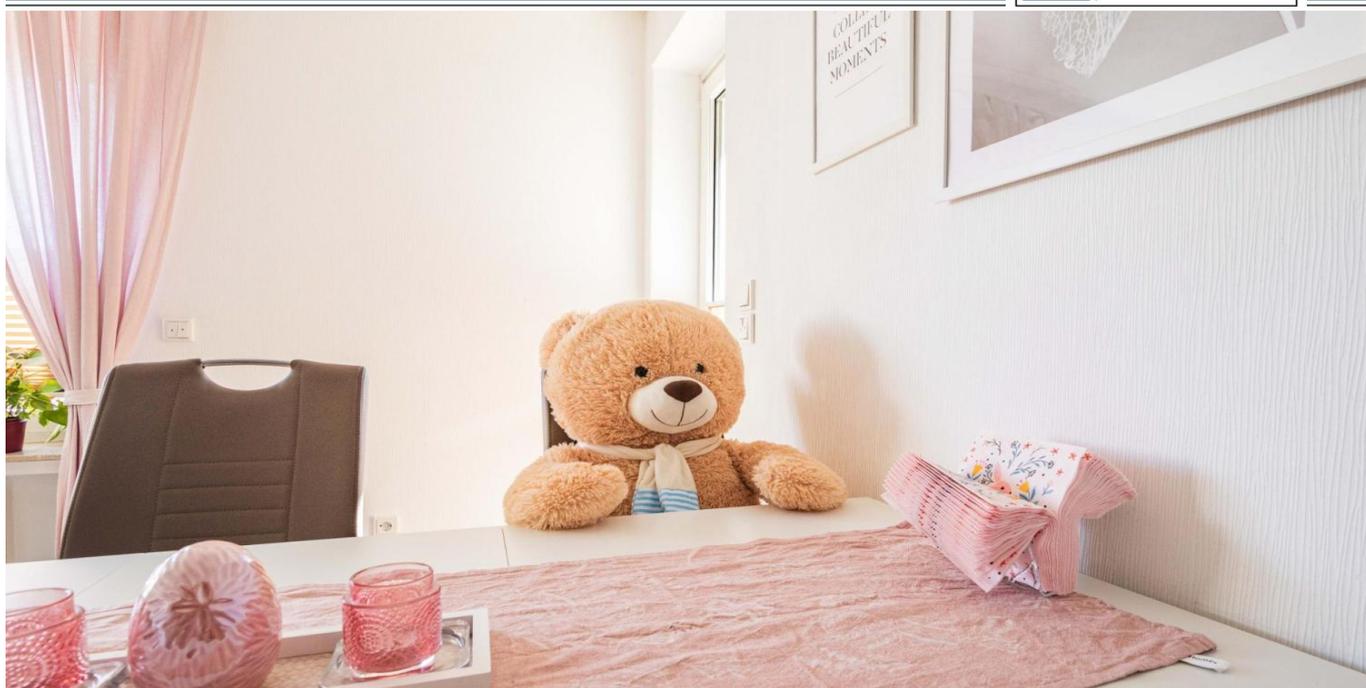


Cuxhaven

## Gemütlich, geschmackvoll und zentral ...

CODE DU BIEN: 25389004



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

PRIX D'ACHAT: 159.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 84 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25389004 - 27474 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: 25389004 - 27474 Cuxhaven

## En un coup d'œil

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| CODE DU BIEN          | 25389004              |
| Surface habitable     | ca. 84 m <sup>2</sup> |
| Etage                 | 1                     |
| Pièces                | 3                     |
| Chambres à coucher    | 2                     |
| Salles de bains       | 1                     |
| Année de construction | 1972                  |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 159.000 EUR   |
| Type                         | Etage   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon  |

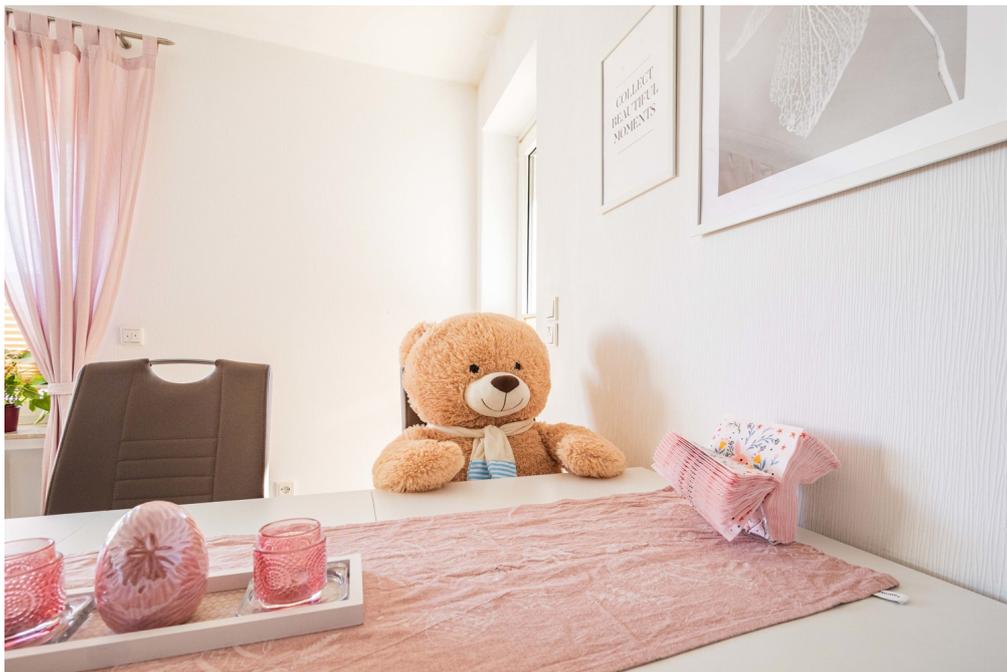
CODE DU BIEN: 25389004 - 27474 Cuxhaven

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Huile                | Consommation finale d'énergie                         | 153.00 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 23.05.2029           | Classement énergétique                                | E                                     |
| Source d'alimentation                      | Combustible liquide  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1972                                  |

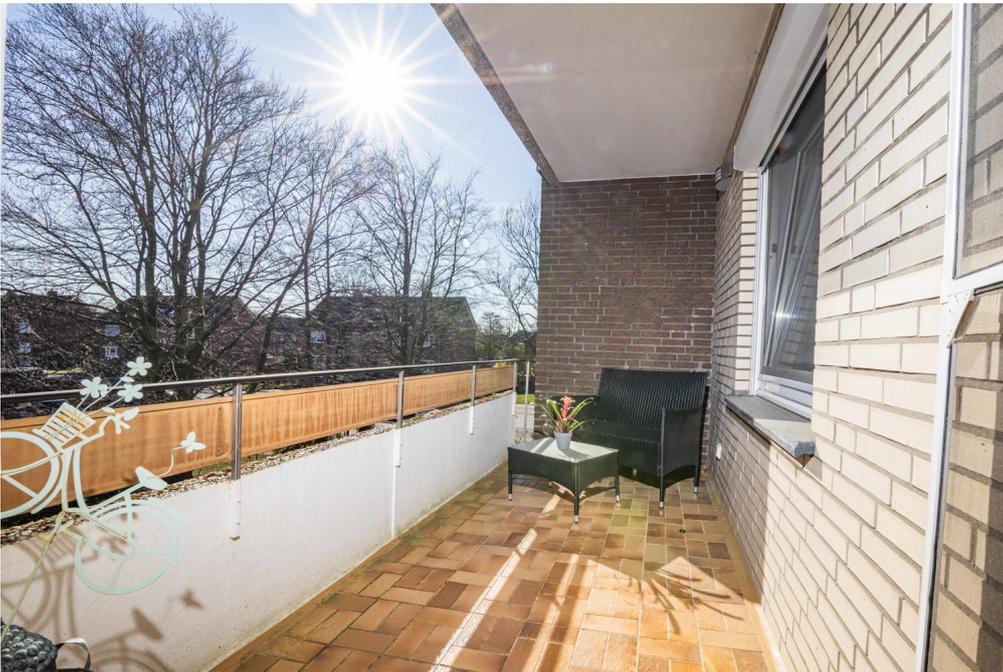
CODE DU BIEN: 25389004 - 27474 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389004 - 27474 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389004 - 27474 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389004 - 27474 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389004 - 27474 Cuxhaven

## La propriété



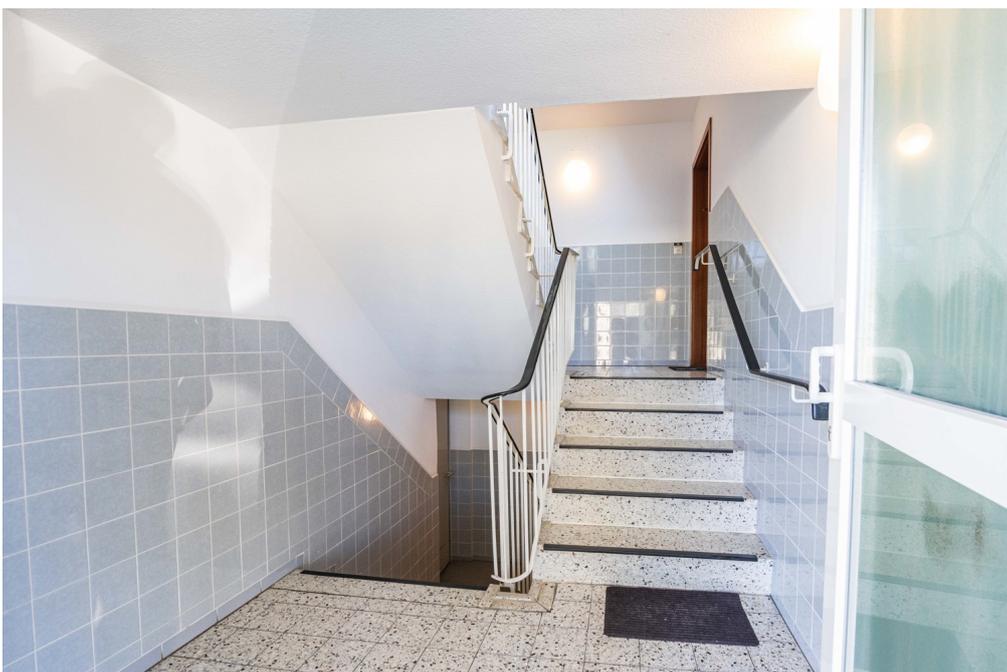
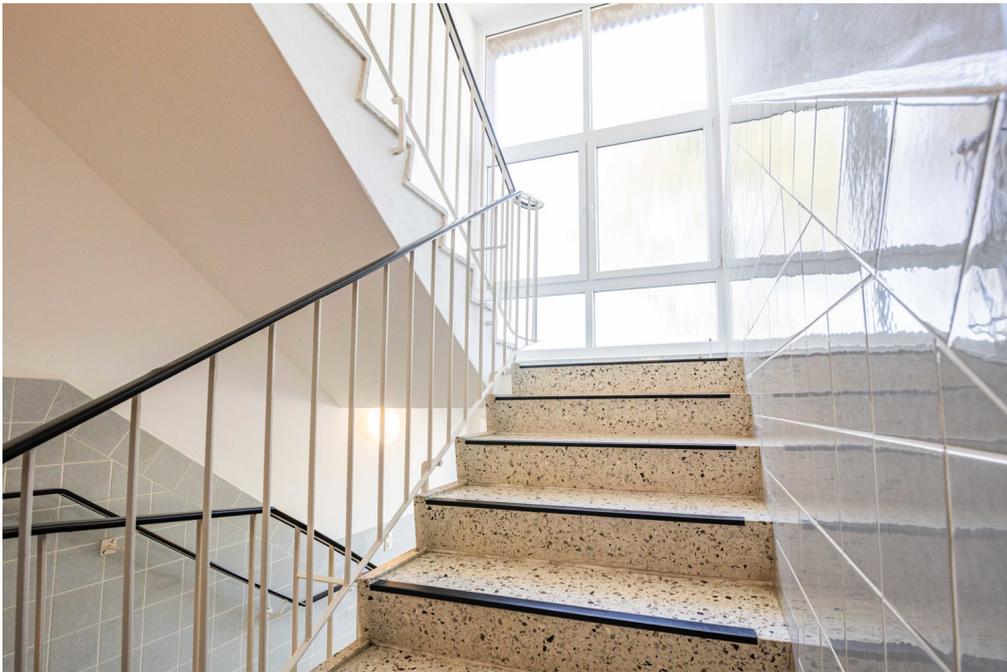
CODE DU BIEN: 25389004 - 27474 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389004 - 27474 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389004 - 27474 Cuxhaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25389004 - 27474 Cuxhaven

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25389004 - 27474 Cuxhaven**

## Une première impression

... und somit ideal für Jung und Alt sowie als Erst- oder Zweitwohnsitz. Unweit des Cuxhavener Stadtzentrums in einem 1972 erbauten Mehrfamilienhaus befindet sich diese liebevoll eingerichtete Eigentumswohnung. Auf drei Zimmer, Küche, Bad und Abstellraum verteilen sich ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Schon beim Betreten des Gebäudes merkt man sofort, dass es sich um eine gepflegte Wohnanlage handelt. Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten, großzügigen Raumaufteilung sowie einer geschmackvollen Gestaltung. Durch die vielen und vor allem großen Fenster wirken alle Räume hell, freundlich und sehr einladend. Das Wohn- und das Schlafzimmer sind die beiden größten Räume und laden zum gemütlichen Verweilen oder eine behutsame Reise ins Land der Träume ein. Küche und Badezimmer sind pragmatisch geschnitten. Das weitere Zimmer eignet sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer. Auf der nach Süden ausgerichteten Loggia können Sie die Sonne zukünftig in vollen Zügen genießen. Für ausreichend Abstellmöglichkeiten sorgen eine in der Wohnung befindliche Abstellkammer sowie ein Kellerraum. Im Jahr 2018 wurde die Wohnung umfangreich renoviert und saniert. Dies beinhaltet unter anderem folgende Arbeiten: - Einbau von elektrischen Rollläden in Schlaf- und Wohnzimmer - Erneuerung des Badezimmers - Erneuerung der gesamten Elektrik - Erneuerung der Küche - Erneuerung von Boden- und Wandbelägen Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen auch Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

CODE DU BIEN: 25389004 - 27474 Cuxhaven

## Détails des commodités

Highlights:

- Zentrale Lage
- Gepflegter, renovierter und teilweise sanierter Zustand
- Großzügige Raumaufteilung
- Geschmackvolle Raumgestaltung
- Loggia
- Keller

**CODE DU BIEN: 25389004 - 27474 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 in gefragter, zentraler Lage von Cuxhaven. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Stadtzentrum sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

CODE DU BIEN: 25389004 - 27474 Cuxhaven

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 153.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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.

CODE DU BIEN: 25389004 - 27474 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)