Cuxhaven

Innenstadt-Juwel auf Eigentümersuche!

Objektnummer: 26389002



KAUFPREIS: 2.895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 229 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1570 m²

Objektnummer: 26389002 - 27472 Cuxhaven

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26389002 - 27472 Cuxhaven

Auf einen Blick

Objektnummer	26389002
Wohnfläche	ca. 229 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1999
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	2.895.000 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 848 m²
Vermietbare Fläche	ca. 1077 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26389002 - 27472 Cuxhaven

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.05.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	119.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26389002 - 27472 Cuxhaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26389002 - 27472 Cuxhaven

Die Immobilie



Objektnummer: 26389002 - 27472 Cuxhaven

Ein erster Eindruck

Alles andere als Standard und eine seltene Gelegenheit, denn hier wird ein wahres Juwel der Cuxhavener Innenstadt verkauft.

Als einer von zwei Bauabschnitten auf einem insgesamt ca. 1.570 m² großen Grundstück wurde dieses Wohn- und Geschäftshaus im Jahr 1999 errichtet und prägt seitdem mit seiner wirklich geschmackvollen Gestaltung das Stadtbild des Zentrums. Auf insgesamt vier Etagen verteilen sich ca. 1077 m² Gewerbe-, Wohn- unf Nutzfläche. Die ansässigen Betriebe sind schon seit Jahrzehnten ein fester Anlaufpunkt sowohl für Einwohner als auch Urlauber und werden perfekt durch die umliegenden Unternehmen ergänzt. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss verfügt über einen Lastenaufzug, der bis ins Kellergeschoss fährt. Sowohl die Gewerbeeinheit im ersten Obergeschoss als auch die drei Wohnungen im Dachgeschoss sind bequem mit dem Fahstuhl erreichbar. Seit 2016 wurden in der Immobilie unter anderem folgende Arbeiten durchgeführt:

- Einbau von Klimaanlagen
- Erneuerung von Boden- und Wandbelägen
- Erneuerung und Überarbeitung der Elektrik
- Erneuerung von Fenster
- Erneuerung von Heizungen
- Erneuerung von Küchen
- Erneuerung von Türen
- Grundrissveränderungen
- Sanierung von Badezimmern

Die Jahresnettokaltmiete beträgt aktuell 169.140,00 €.

Auf Wunsch der Eigentümerin wird das Gebäude im Secret Sale verkauft. Bevor wir Ihnen das Exposé samt Objektanschrift zukommen lassen, bitten wir um vollständige Übermittlung Ihrer Personen- und Adressdaten sowie Zusendung einer Finanzierungsbestätigung bzw. eines Eigenkapitalnachweises in Höhe des Kaufpreises. Auch nach Erhalt des Exposés bitten wir um entsprechende Diskretion Ihrerseits und Begehung/Besichtigung der Immobilie ausschließlich in unserem Beisein.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns gerne an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und vielleicht gehört dieses Innenstadt-Juwel schon bald Ihnen!

Objektnummer: 26389002 - 27472 Cuxhaven

Ausstattung und Details

Highlights:
- Zentrale Lage
- Geschmackvolle Gebäude- und Innenraumgestaltung
- Gehobene Gebäudeausstattung
- Personen- & Lastenaufzug
- 2 Gewerbeeinheiten / 3 Wohneinheiten
- Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne, Bidets und Duschwannen mit niedrigem Einstieg
- Klimaanlagen in den Wohnungen
- Großer Wintergarten
- Keller
- Voll vermietet
- Langjährige Mieter / Mietverträge
- Jahresnettokaltmiete: 169.140,00 €

Objektnummer: 26389002 - 27472 Cuxhaven

Alles zum Standort

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 direkt in der Cuxhavener Innenstadt. Ärtze, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Elbe und auch Nordsee sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

Objektnummer: 26389002 - 27472 Cuxhaven

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26389002 - 27472 Cuxhaven

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Monien

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com