Cuxhaven – Sahlenburg

Berghüttenfeeling trifft Nordseebrise

Objektnummer: 26389022



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 500 m²

Objektnummer: 26389022 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

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

Objektnummer: 26389022 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26389022
Wohnfläche	ca. 131 m²
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1933

Kaufpreis	249.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26389022 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.02.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	215.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1933

Objektnummer: 26389022 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26389022 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26389022 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26389022 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26389022 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

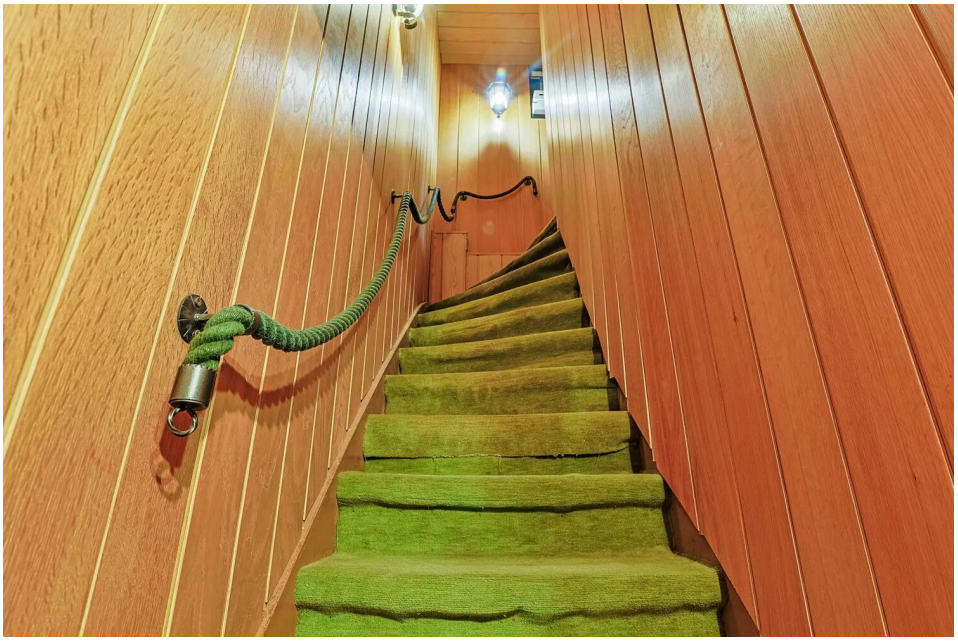
Die Immobilie





Objektnummer: 26389022 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26389022 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26389022 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26389022 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26389022 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26389022 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

Ein erster Eindruck

... und das heimelige Gefühl, das dieses Haus bereits beim ersten Betreten ausstrahlt.

Diese 1933 erbaute, gemütliche Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Lage, mit Nähe zum Wernerwald, der Küstenheide und dem Nordseestrand. Auf einem 500 m² großen Grundstück erwarten Sie ca. 131 m² Wohnfläche.

Im Erdgeschoss befinden sich alle Räume des täglichen Lebens und ermöglichen so ein Bewohnen bis ins hohe Alter. Die hochwertig ausgestattete Küche mit angrenzendem Essbereich befindet sich im hinteren Teil des Gebäude und eignet sich ideal für gemeinsame, vor allem gemütliche Abende. Hier kann man die gelebten Geschichten des Hauses förmlich spüren. Durch die teilweise bodentiefen Fenster gelangt ausreichend Licht in die holzvertäfelten Räume. Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Zimmer, die individuell genutzt werden können. Der pflegeleicht angelegte Garten mit zwei Gartenhäusern lädt zum Verweilen ein und bietet einen schönen Rückzugsort an lauen Sommerabenden.

Folgende Arbeiten hat die Eigentümerin bereits durchführen lassen:

- Anbau 2020 / 2021
- Erneuerung von Boden- & Wandbelägen
- Erneuerung des Flachdaches
- Erneuerung von Fenstern & Haustür
- Erneuerung der Küche

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen auch Sie sich von der gemütlichen Atmosphäre dieses Hauses überzeugen!

Objektnummer: 26389022 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

Ausstattung und Details

Highlights:
- Ruhige Lage
- Alle Räume des täglichen Lebens im Erdgeschoss
- Außenjalousien
- Anbau (2020 / 2021)
- Neue, teilweise bodentiefe Fenster & Haustür (2020 / 2021)
- Neues Flachdach (2020 / 2021)
- Moderne, hochwertig ausgestattete Küche (2021)
- Erneuerung der Auffahrt im vorderen Grundstücksbereich (2022 / 2023)
- Erneuerung der Einzäunung im vorderen Grundstücksbereich (2022 / 2023)

Objektnummer: 26389022 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

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 in gefragter Lage von Cuxhaven. Ärzte, eine Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten, verschiedenste Freizeitaktivitäten, Kindergärten und Grundschule, der Nordseestrand sowie die Strandpromenade mit ihren Cafés und Restaurants sind nur wenige Minuten entfernt.

Objektnummer: 26389022 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

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: 26389022 - 27476 Cuxhaven – Sahlenburg

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