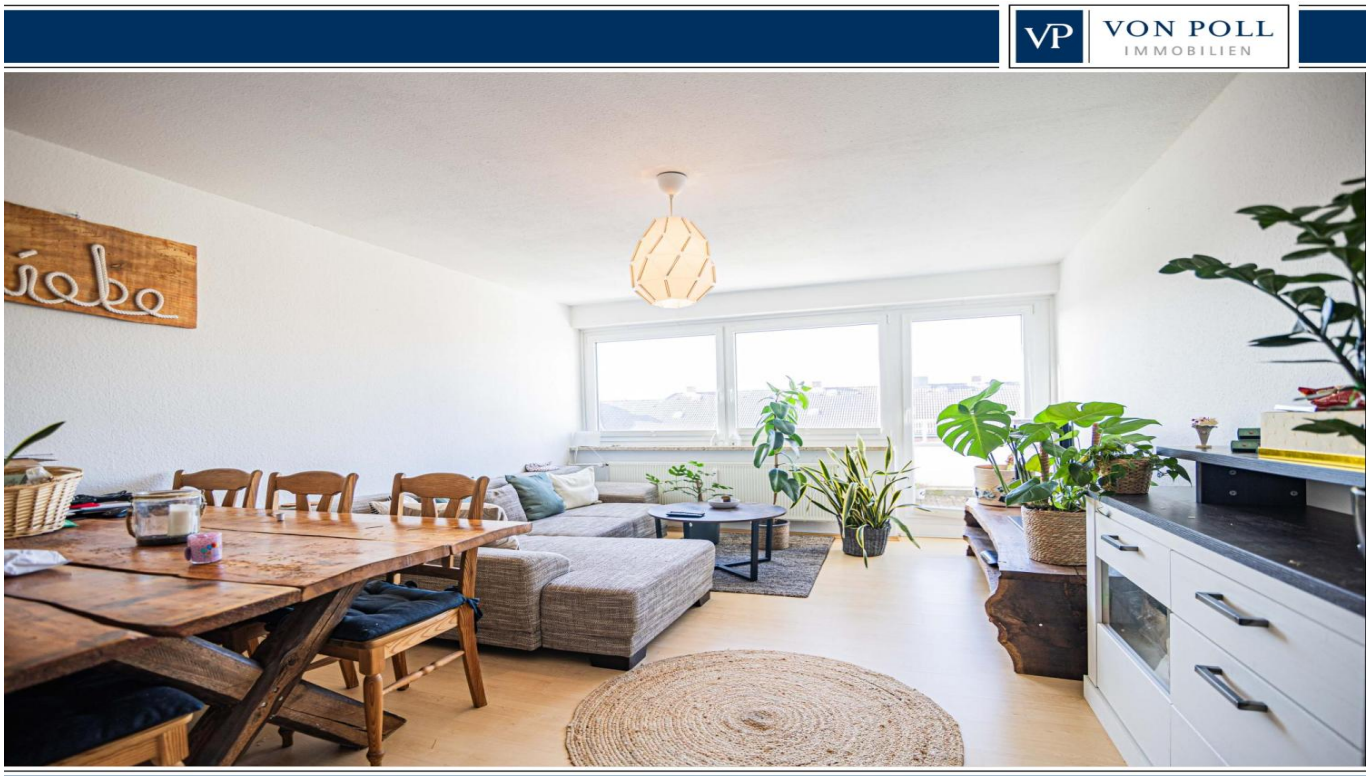
**Cuxhaven – Döse**

# Im Dachgeschoss Zuhause ...

***??????? ????????: 24389019-1***




**???? ??????: 99.000 EUR • ?????????: ca. 73 m² • ???????: 3**

**??????? ????????: 24389019-1 - 27474 Cuxhaven – Döse**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 24389019-1 - 27474 Cuxhaven – Döse**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 24389019-1 |
| ????????? | ca. 73 m² |
| ??????? | 3 |
| ????????? ??? ???????? | 2 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1975 |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 99.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ?????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 24389019-1 - 27474 Cuxhaven – Döse**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 19.05.2029 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 124.80 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | D |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1975 |

??????? ????????: 24389019-1 - 27474 Cuxhaven – Döse

# ?? ???????

**??????? ????????: 24389019-1 - 27474 Cuxhaven – Döse**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24389019-1 - 27474 Cuxhaven – Döse**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24389019-1 - 27474 Cuxhaven – Döse**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24389019-1 - 27474 Cuxhaven – Döse**

# ??? ????? ????????

... und auf dem nach Westen ausgerichteten Balkon die lauen Sommerabende genießen - genau das verspricht diese Immobilie!

Im Dachgeschoss (3. OG) eines 1975 erbauten Mehrfamilienhauses befindet sich die hier angebotene Wohnung. Ca. 73 m² Wohnfläche verteilen sich auf drei Zimmer, Küche und Badezimmer. Die Wohnung überzeugt mit einer großzügigen Raumaufteilung sowie einer geschmackvollen Raumgestaltung.

Durch die Tür hindurch werden Sie von einem geräumigen Flur empfangen, der Zugang zu allen anderen Räumen der Immobilie gewährt. Durch den Einbau von großen Fenstern sowie Glastrennwänden zur Küche und zum Wohnzimmer wirken alle Räume hell, freundlich und sehr einladend. Das Wohnzimmer stellt den größten Raum dar und bietet Zugang zum Balkon. Das innenliegende Badezimmer ist zeitlos gestaltet und mit einer Dusche ausgestattet. Schlaf- und Gäste-/Kinderzimmer haben die ideale Größe, um ganz gemütlich ins Land der Träume zu fallen. Ausreichend Abstellmöglichkeiten sind durch einen eigenen Kellerraum gegeben.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und lassen auch Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

**??????? ????????: 24389019-1 - 27474 Cuxhaven – Döse**

# ????????????? ??? ???????

Highlights:
- Gefragte, zentrale Lage
- Schöne Raumaufteilung
- Helle Räume
- Geschmackvolle Raumgestaltung
- Solaranlage zur Wamwasseraufbereitung
- Balkon
- Kellerraum

**??????? ????????: 24389019-1 - 27474 Cuxhaven – Döse**

# ??? ??? ??? ??????????

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 Wohnung befindet sich in gefragter, zentraler Lage von Cuxhaven. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Stadtzentrum sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

**??????? ????????: 24389019-1 - 27474 Cuxhaven – Döse**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.5.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 124.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**??????? ????????: 24389019-1 - 27474 Cuxhaven – Döse**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Volker Dallmann & Robert Monien

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

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com