

Cuxhaven

Innenstadt-Juwel auf Eigentümersuche!

Número da propriedade: 26389002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 2.895.000 EUR • ÁREA: ca. 229 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.570 m²

Número da propriedade: 26389002 - 27472 Cuxhaven

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

Número da propriedade: 26389002 - 27472 Cuxhaven

Numa vista geral

Número da propriedade	26389002
Área	ca. 229 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Casas de banho	3
Ano de construção	1999
Tipo de estacionamento	6 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	2.895.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área comercial	ca. 848 m ²
Área arrendáve	ca. 1077 m ²
Móveis	Terraço, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26389002 - 27472 Cuxhaven

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	119.80 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	05.05.2035	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1999

Número da propriedade: 26389002 - 27472 Cuxhaven

O imóvel



Número da propriedade: 26389002 - 27472 Cuxhaven

O imóvel



Número da propriedade: 26389002 - 27472 Cuxhaven

Uma primeira impressão

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- und 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 Klimaanlage
- Erneuerung von Boden- und Wandbelägen
- Erneuerung und Überarbeitung der Elektrik
- Erneuerung von Fenstern
- 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!

Número da propriedade: 26389002 - 27472 Cuxhaven

Detalhes do equipamento

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
- Klimaanlage in den Wohnungen
- Großer Wintergarten
- Keller
- Voll vermietet
- Langjährige Mieter / Mietverträge
- Jahresnettokaltmiete: 169.140,00 €

Número da propriedade: 26389002 - 27472 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. 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. Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Elbe und auch Nordsee sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

Número da propriedade: 26389002 - 27472 Cuxhaven

Outras informações

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: 26389002 - 27472 Cuxhaven

Pessoa de contacto

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

Robert Monien

Segelckestraße 38, 27472 Cuxhaven

Tel.: +49 4721 - 94 99 000

E-Mail: cuxhaven@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com