strandnahes EFH mit Carport - nur wenige Schritte bis zum Wald

Objekt-Nummer	2001/923
Ort	27476 Sahlenburg
Straße	Norfeldstrasse 145
Wohnfläche	143 m²
Kaufpreis	360.000,00 €
Ansprechpartner	Frau Harmsen
Unternehmen	Immobilien-Verkauf
Telefonnummer	+49 4721 39 66 56
Handynummer	+49 160 90 35 98 14
Faxnummer	+49 4721 66 79 66
E-Mail-Adresse	info@elkes-immobilien.de
Straße	Witthöhn-Süd 7
Ort	27476 Cuxhaven, Ortsteil: Sahlenburg
Beschreibung	Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus mit Carport wurde 1958 gebaut und fortlaufend modernisiert/saniert ab 2006 bis 2020.

Über eine kleine Treppe gelangt man in den lichtdurchfluteten Anbau (BJ: 1998), der über einen Durchgangsraum zu einem pavillonartigen Raum führt, der zurzeit als Wohnzimmer genutzt wird.

Das Haupthaus ist voll unterkellert.

Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche:

Haupthaus:

Hochparterre: **Windfang**, **Flur** mit Treppe zum DG, Zugang zum Anbau und Keller sowie Zugang zum

Wannenbad/WC mit Tageslicht, **Esszimmer mit hochwertigem Kaminofen** (Einbau 2006), der vom Flur aus beheizbar ist. **Küche** (zum Esszimmer offen) mit Zugang zum Garten

Anbau (ca. 52 m²): **1 Verbindungszimmer** (zum Wohnzimmer hin offen) mit Zugang zur Auffahrt sowie Zugang zum Hofplatz/Garten, **großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kamin**

Dachgeschoss: **großzügiges Schlafzimmer, Duschbad/WC** (neu 201**1)** mit Tageslicht

Keller (ca. 50 m²): HWR, Heizraum, 3 x Keller-Räume mit Heizkörper

Besonderheiten:

*** windgeschützter Hofplatz**

*** Carport mit Abstellplatz**

*** 1 Geräteschuppen**

*** 2 Solar-Platten (mit Röhren) im Vorgarten**

*** 2 x Kamin**

*** sehr gepflegte und liebevoll angelegte Gartenanlage mit kleinem Gartenteich**

*** nur wenige Schritte bis zum "Wernerwald"**

*** der Sandstrand ist fußläufig in ca. 20 Gehminuten zu erreichen**

Heizung: Gasheizung "Viessmann" (BJ:2011) /Warmwasser über Heizung und Solaranlage

Fenster: Kunststoff, zweifarbig (innen in Kiefer-Optik, außen in rötlicher Farbe), zweifach Isolierverglasung

Fenster neu: 2018 im Erdgeschoss, Dachgeschoss und Keller

Außenrollläden: im Schlafzimmer neu 2020

Fußboden: Fliesen im Flur, Bad/WC und Wohnzimmer, Echtholzdielen in Küche und Esszimmer

Dach: Pfannen-Eindeckung, Das Flachdach (zum Anbau) ist begrünt

Ausstattung

Teilmöblierung im Kaufpreis enthalten:

* Einbauküche

* Einbauschränke

* Bad-Möblierung

* 1 Schreibtisch

* 1 großer Gefrierschrank

* Raff-Rollos im Anbau und in der Küche

* Deko-Schals mit Sonnenschutz im Esszimmer

Lage

Dieses Haus befindet sich in Cuxhaven, Ortsteil: Sahlenburg.

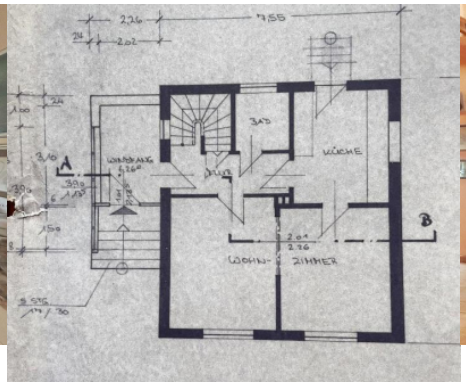
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und weitere medizinische Einrichtungen, Apotheke, Sparkasse, diverse Restaurants und Bushaltestelle befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Wernerwald mit seinen zahlreichen Wander- und Reitwegen ist in wenigen Schritten erreicht. Ein Seerosenteich, ein Kletterpark und der Sandstrand sind in ca. 20 Gehminuten zu erreichen.

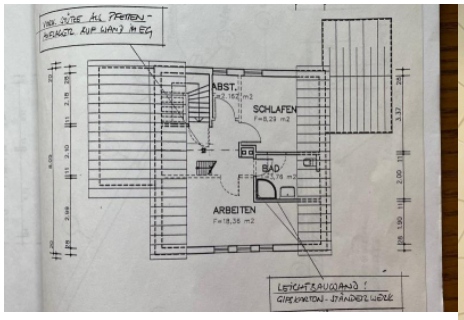
Das Stadzentrum von Cuxhaven sowie die Strandbäder Duhnen und Döse sind ca. 10-15 Autominuten entfernt.

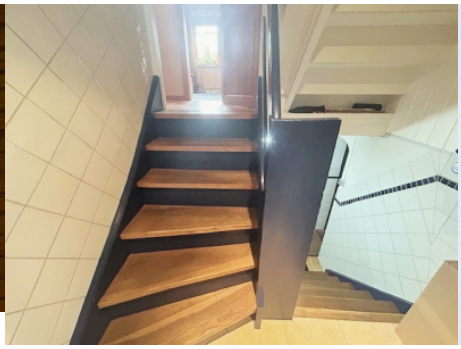
Sonstiges

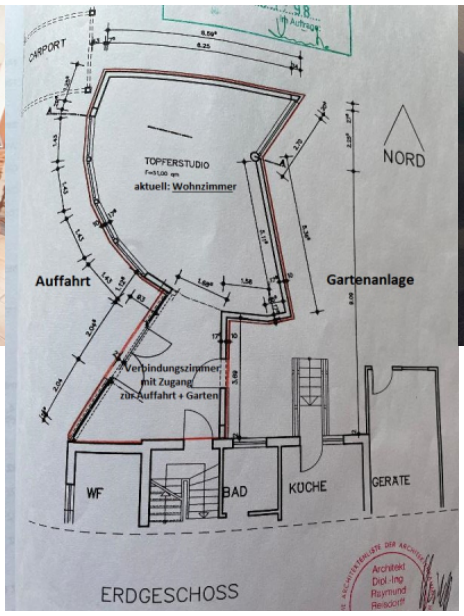
Die Haustür und Küchentür (zum Garten) wurden 2018 erneuert.

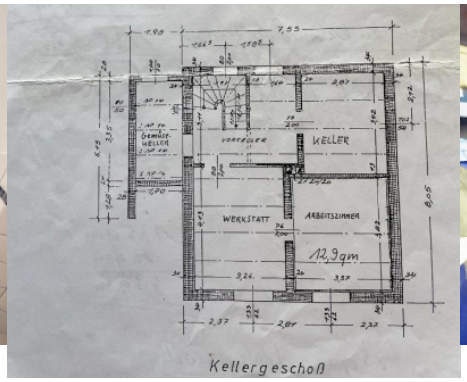
Kaufpreis	360.000,00 €
Courtage	2,38 % inkl. MwSt
Courtage Details	Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer abgeschlossen (Maklervertrag mit beiden Seiten gemäß § 656 c BGB).


WOHN- + ZIMMER
KÜCHE


ABST.
SCHLAFEN
BAD
ARBEITEN




CARPORT
NORD
TOPFERSTUDIO
aktuell: Wohnzimmer
Auffahrt
Gartenanlage
Verbindungszimmer
mit Zugang
zur Auffahrt + Garten
WF
BAD
KÜCHE
GERÄTE
ERDGESCHOSS


KELLER
WERKSTATT
ARBEITSZIMMER
11,9qm
Kellergeschoß