

## Haus "Witten Höhen" - Mehrfamilienhaus mit Gewerbenutzung/Vermietung an Feriengäste



Objekt-Nummer	2001/962
Ort	27476 Cuxhaven
Straße	Butendieksweg 75
Wohnfläche	614,40 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	990.000,00 €
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 familienfreundliche Haus " <b>Witten Höhen</b> " verfügt über zwei Hauseingänge, ist voll unterkellert und aufgeteilt in:  * Privatwohnung und Büro  * 4 Ferienwohnungen (davon zwei rollstuhlgerecht!)  * 3 x Gästezimmer mit Duschbad/WC  * einen repräsentativen Aufenthaltsraum mit gemauertem Kamin  * eine Galerie mit gemütlichen Sitzecken und einer Teeküche

Das Grundstück ist pflegeleicht und liebevoll angelegt!

Fenster: Kunststoff, weiß / zweifach Isolierverglasung (im Haus 2 mit Außenrollläden)

Fußböden: unterschiedliche Beläge auf Estrich

Bauart: massiv

Fassade: Verblendmauerstein

Dach: Satteldach, ausgebaut und wärmegeklämt / Eindeckung: Betonpfannen, Erker in Eternitschindeln verkleidet

Heizung: Gaszentral mit Warmwasser, Baujahr Wärmerezeuger: 2009

Energieausweis: ausgestellt am 21.04.2025, gültig bis 20.04.2035

Energieverbrauch: 166,6 kWh/(m<sup>2</sup>.a)

Energieeffizienzklasse: F

wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdgas E

**Besonderheiten:**

\* **zwei Hauseingänge**

\* **gemauerter Kamin im Aufenthaltsraum**

\* **1 Kellerraum mit Sauna**

\* **sehr gepflegte und liebevoll angelegte Gartenanlage**

\* **1 Garage**

\* **5 Kfz-Stellplätze**

Ausstattung

Die Ferienwohnungen, Doppelzimmer und Aufenthaltsräume sind komplett ausgestattet.

Lage

Cuxhaven, mit den Kurteilen Sahlenburg, Döse und Duhnen, ist das größte Seebad an der Nordsee.

Das Haus "Witten Höhen" befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße, im Ortsteil Sahlenburg und nahe am Wernerwald, der nur knappe 10 Gehminuten entfernt ist.

**Die zentrale Lage dieses Hauses ermöglicht den Feriengästen den Urlaub abwechslungsreich zu genießen:**

Der Wernerwald bietet zahlreiche Rad- und Wanderwege, einen "Trimm-Dich-Pfad", einen Kletterpark und einen wunderschönen Seerosenteich, der zum Verweilen einlädt.

Der lange Sandstrand lädt zum Sonnenbaden ein und

wandern durch die nahe gelegene "Duhner Heide" mit einer Besucherplattform bietet Abwechslung zum Strandleben.

Direkt am Strand bietet eine Kitesurfschule Kurse und Einzelstunden.

Ein Reiterhof befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Wattwagen fahren vom Sahenburger Strand durch die einzigartige Wattlandschaft zur nahe gelegenen Insel Neuwerk.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker- und Konditorei, Bushaltestelle, Kindergarten, Grundschule, Sparkasse, Ärzte, Apotheke, sowie diverse Restaurants sind bequem zu Fuß zu erreichen.

Bis zum Stadtzentrum von Cuxhaven sind es ca. 5 Autominuten.

Die Bundesautobahn A27 ist in ca. 10 Autominuten zu erreichen.

Das Haus "Witten Höhen" ist sehr gut geeignet für eine Existenzgründung.

Von der Privatwohnung und dem Kellergeschoss haben wir keine Fotos aufgenommen.

990.000,00 €

2,38 % inkl. MwSt

Die Käuferprovision in Höhe von 2,38% inkl. gesetzl. MwSt. ist zu zahlen mit notarieller Beurkundung. Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionsatz mit dem Verkäufer abgeschlossen. (Maklervertrag mit beiden Seiten gemäß § 656 c BGB)

Sonstiges

Kaufpreis

Courtage

Courtage Details











