

## 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit großem Balkon in beliebter Wohnlage von Cuxhaven



|                 |                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt-Nummer   | 2001-931                                                                                                                                                                                                   |
| Ort             | 27474 Cuxhaven                                                                                                                                                                                             |
| Straße          | Wagnerstraße 7                                                                                                                                                                                             |
| Wohnfläche      | 72,16 m²                                                                                                                                                                                                   |
| Kaufpreis       | 189.000,00 €                                                                                                                                                                                               |
| 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    | Diese Eigentumswohnung befindet sich im Hochparterre von einem Mehrfamilienhaus mit nur 8 Wohneinheiten. Der Zugang zum Haus erfolgt von der Wagnerstraße über einen Plattenweg innerhalb des Grundstücks. |

Im Kellergeschoss befinden sich drei Garagen, die Wohnungs-Kellerräume, 1 Abstellraum für Fahrräder, eine Gemeinschaftswaschküche mit nebenliegendem Trockenraum.

In schall- und wärmetechnischer Hinsicht wurden die DIN 4109 und 4108 zugrunde gelegt und das gilt für alle Bauteile des Gebäudes.

### **Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche:**

Flur mit Abstellraum, separates WC, Wannenbad (innen liegend), 1 Schlafzimmer, Küche, Wohn-/Esszimmer mit

Zugang zum großen Balkon mit Blick auf die Gartenanlage (West-Ausrichtung).

**Besonderheiten:**

**\* großer Balkon**

**\* 1 Kellerraum**

**\* 1 Kfz-Stellplatz im Außengelände**

**\* nur ca. 15-20 Gehminuten bis zur  
Grimmershörnbucht/Welt-Schiffahrtsweg**

Gemeinschaftseigentum: Waschmaschinenraum,  
Trockenraum, Fahrrad-Abstell-Raum

Fenster: Kunststoff, weiß / zweifach Isolierverglasung

Fußböden: Fliesen, Teppich-Auslegware, PVC in der  
Küche

Heizung: Gas-Zentral mit Warmwasser-Bereitung (neu:  
2022)

Energieausweis: lag uns zum Zeitpunkt der  
Wohnungsaufnahme noch nicht vor.

Hausgeld, mtl.: 450,00 € inkl. Rücklage

**Lage**

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in einer beliebten  
Wohnlage von Cuxhaven: im Musikerviertel/Stadtmitte  
und nahe an der Grimmershörnbucht mit dem  
Welt-Schiffahrtsweg!

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker,  
Wochenmarkt, Ärztehaus, Apotheke, Schulen, Hallenbad  
sind fußläufig schnell zu erreichen.

Die Grimmershörnbucht am Weltschiffahrtsweg mit  
einem grünen Badestrand sind nur unweit entfernt.

Alle öffentlichen Verkehrsverbindungen sind gut  
erreichbar.

**Kaufpreis**

189.000,00 €

**Courtage**

2,38 % inkl. MwSt

**Courtage Details**

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

