

# Exposé

## Wohnung in Cuxhaven

### Schöne, helle Altbauwohnung am Meer mit 2 Balkonen



Objekt-Nr. OM-400427

#### Wohnung

Verkauf: **265.000 €**

Emmastraße 13  
27476 Cuxhaven  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,64 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	229 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere schöne 3-Zimmer-Altbauwohnung in Cuxhaven. Die Wohnung hat einen Balkon zur Straßenseite mit Blick zum Deich und einen Balkon nach hinten zur Gartenseite. Dieser wurde 2024 komplett erneuert.

Die Wohnung ist sehr schön aufgeteilt, hell und freundlich mit hohen Decken. Zwei Zimmer sind mit einer Schiebetür miteinander verbunden, können aber auch separat vom Flur aus betreten werden.

Geheizt wird mit Gas, die Brennwerttherme wurde 2022 erneuert.

Zur Wohnung gehört eine Abstellkammer von ca. 2m<sup>2</sup> im Treppenhaus und ein Kellerraum von ca. 8m<sup>2</sup>.

Außerdem gibt es einen gemeinsam genutzten Fahrradkeller und Waschküche sowie einen Wäscheplatz im Innenhof.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche.

In den Wohnräumen gibt es einen frisch aufgearbeiteten Dielenfußboden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Emmastraße 13 in Cuxhaven. Die Emmastraße ist eine Sackgasse, die am Deich in der Grimmershörner Bucht endet. In weniger als fünf Gehminuten ist man am Grünstrand und Wasser. Hier kann bei Hochwasser in einem Zeitfenster von 3-4 Stunden geschwommen werden (Zugang über fest montierte Treppen ins Wasser). Auch ein kostenfreies Bojenbad mit DLRG-Aufsicht befindet sich in der Bucht. Den Sandstrand und Hafen erreicht man zu Fuß in ca. 20 Minuten. Auch der Kurpark und das Lotsenviertel sind fußläufig gut erreichbar.

In direkter Nähe befinden sich Bäcker, Apotheke, Restaurants und weitere Einkaufsmöglichkeiten, sowie die Bushaltestelle "Emmastraße". Hier fährt die Linie 1006/1007 zum Beispiel zum Bahnhof, in die Innenstadt oder auch nach Döse oder Dunen zum Sandstrand.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie

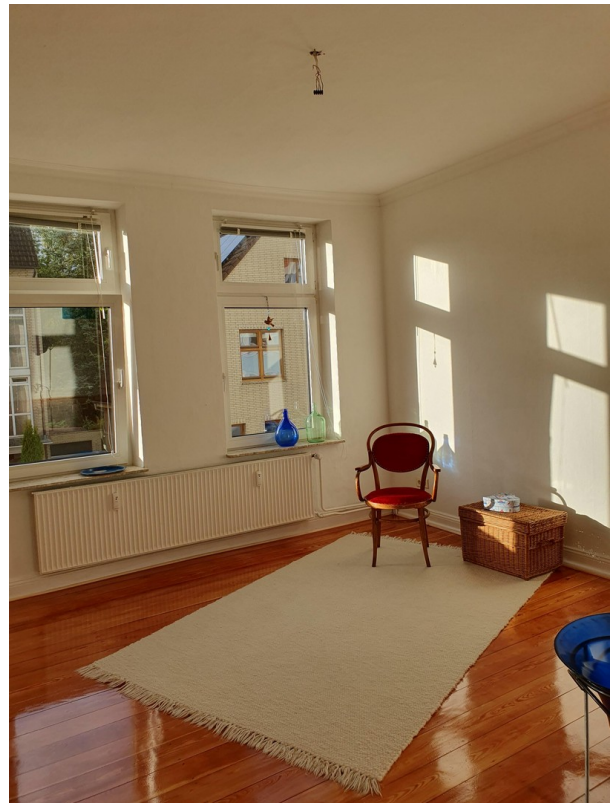


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

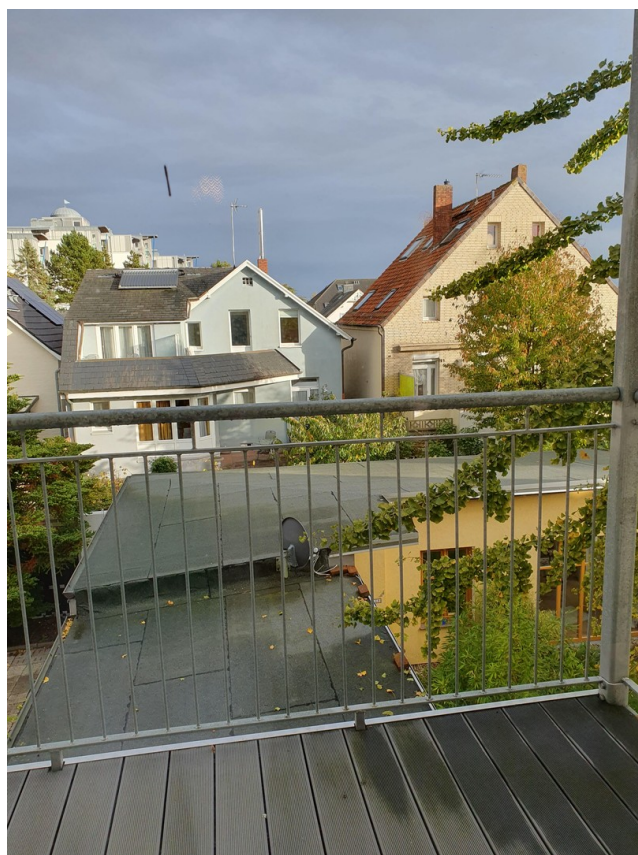




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

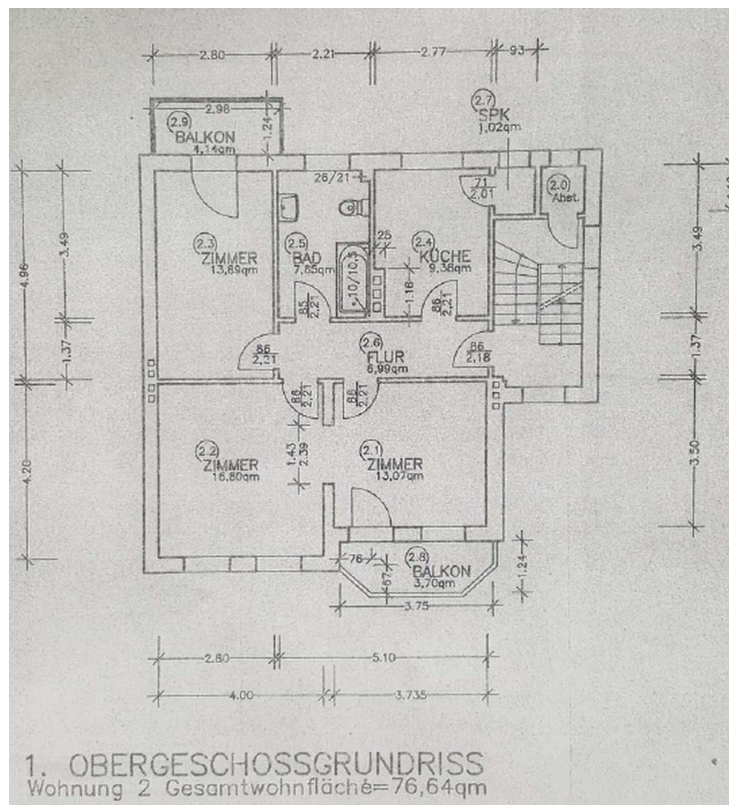


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

