

# Exposé

## Wohnung in Cuxhaven

**Über den Dächern von Duhnen, exklusive 51 qm 2-Zimmer Wohnung mit Seeblick direkt am Strand**



Objekt-Nr. OM-413238

### Wohnung

Verkauf: **332.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Glahn

Wehrbergsweg 34  
27476 Cuxhaven  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	51,37 m²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	381 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wunderschöne Wohnung am Nordseestrand von Duhnen/ Cuxhaven. Es handelt sich hier um eine 2-Zimmer Wohnung in der 7. Etage dieses siebenstöckigen Hauses. Sie besticht durch ihre Lage und den Blick auf das Meer, die Elbmündung und den Ort. Diesen genießen Sie durch zwei Loggien auf denen es sich hervorragend entspannen lässt. Die Wohnung im Haus Seehütte verfügt über einen geräumigen Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche und ein separates Schlafzimmer. Die integrierte Küche ist u.a. mit einem 4 Platten-Cerankochfeld und einer Mikrowelle sowie einem Kühlschrank mit Gefrierfach ausgestattet. Das separate Schlafzimmer mit gemütlichen Doppelbett und ausreichend Schrankfläche sorgt für die perfekte Erholung.

Die 2-Zimmer Ferienwohnung ist optimal für 2 Personen bis 3 Personen ausgestattet. Egal ob Sie am Esstisch oder auf dem Sofa sitzen, immer genießen Sie den atemberaubenden Blick über die Dächer von Duhnen.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Kunststofffenster, Fliesen im Wohn- Schlafzimmer, Flur und zwei Loggien. Das Badezimmer ist gefliest und modernisiert und mit einer Waschmaschine ausgestattet. Die Wohnung ist komplett möbliert und ausgestattet mit allem was man im Urlaub benötigt. TV Gerät, Wasserkocher, Kaffeemaschine, Geschirr und Besteck, Staubsauger usw.

Im Haus kann man jede Etage bequem über einen Fahrstuhl erreichen. Das Baujahr der Immobilie ist ca. 1972.

Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz der direkt am Haus liegt. Das Hausgeld beträgt aktuell 417,74 €.

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung wird privat und ohne Käufercourtage verkauft. Aktuell ist die Wohnung in der Ferienvermietung und wird nur noch für wenige Wochen im Jahr selbst genutzt. Bei weiterführendem Interesse sprechen wir gerne mit Ihnen über unsere unverbindliche Rentabilitätsberechnung und die möglichen Mieteinnahmen. Dieses Objekt einigt sich dank seiner Lage auch hervorragend als Anlageobjekt.

## Lage

Diese bezaubernde Ferienwohnung liegt in einer außerordentlich beliebten Wohngegend für die Urlauber Cuxhavens. In der ersten Reihe Duhnen's mit Seeblick direkt an der „Duhner-Spitze“. Der Blick über Duhnen und Sahlenburg, die Lage an der Strandpromenade sowie der Parkplatz am Haus machen das Besondere dieses Objektes aus.

Der Kurteil Duhnen liegt im Westen des Nordseeheilbads Cuxhaven. Duhnen war jahrhundertlang als „Dorf in den Dünen“ bekannt, woraus auch der heutige Name resultiert. Dieser Ortsteil des Nordseeheilbades Cuxhavens liegt an dem Sandstrand zum Wattenmeer. Man erreicht in ca. 1 Minuten fußläufig die Duhner Promenade und das Meer. Im Ortszentrum von Duhnen sind Banken, Bäcker, Restaurants, Supermarkt und Bushaltestelle vorhanden. Die Stadt Cuxhaven und die Autobahnanbindung kann mit dem Auto in 15 Minuten erreicht werden. Dank der tollen Lage direkt am Sandstrand, ist das Haus Seehütte der optimale Standort für einen erholsamen Strandurlaub. Spazier- und Radwege beginnen direkt vor der Haustür. Das Ahoi-Bad liegt direkt nebenan und bietet neben verschiedenen Becken auch eine hervorragende Sauna- und Wellness-Landschaft. Unbestritten handelt es sich hier um eine 1A Lage des Objektes.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick aus der Loggia 1



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Couch ausklappbar



Wohnzimmer TV

# Exposé - Galerie



Loggia 1



Loggia 2



# Exposé - Galerie



Ess und Wohnbereich



Einbauküche



# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Flur mit Schrank



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer Bett



Blick aus Schlafzimmerfenster



# Exposé - Galerie



Wohnung im 7 OG



Parkplatz direkt vor der Tür



# Exposé - Galerie



Blick aus Esszimmer



Weg Neuwerk



# Exposé - Galerie



Watt



Blick Esszimmer



Esszimmer



# Exposé - Galerie



Blick vo Loggia 2



Wohn und Essbereich



Blick Badezimmer



# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



Waschmaschine Bad

# Exposé - Galerie



Haus Seehütte



Strand

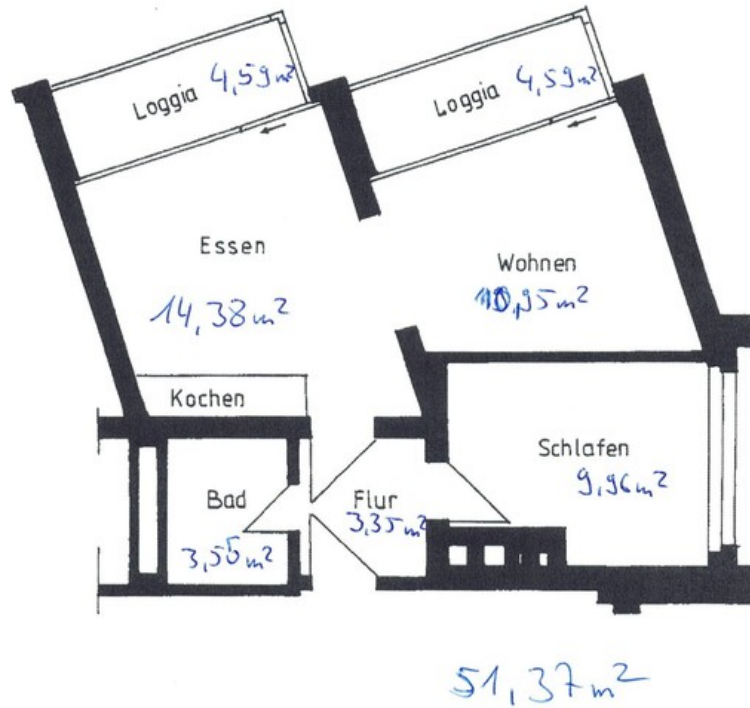


# Exposé - Galerie



Blick aus Loggia 1

# Exposé - Grundrisse

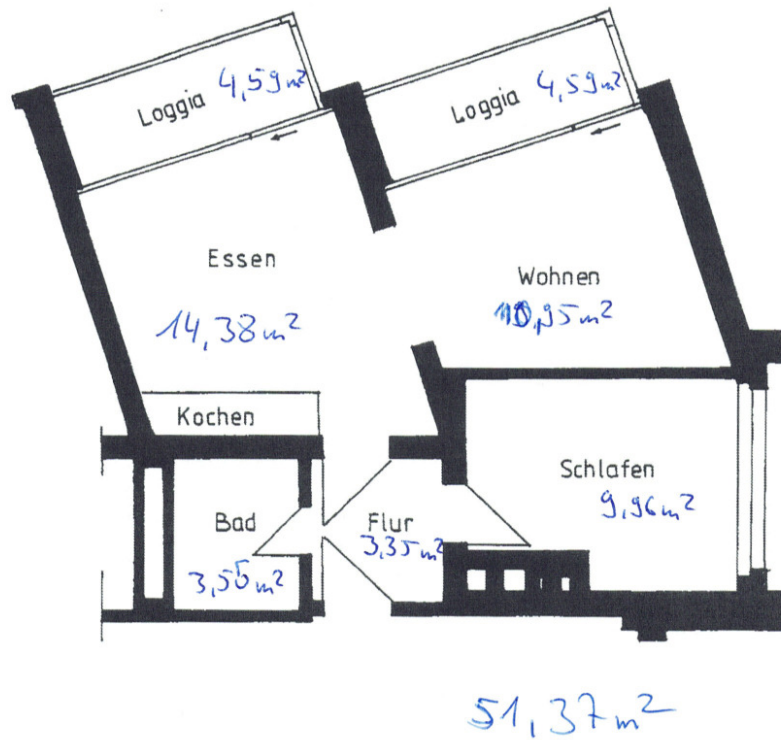


WOHNUNG NR. 702  
- Grundriss -

Grundriss



# Exposé - Grundrisse



WOHNUNG NR. 702  
- Grundriss -

# Exposé - Anhänge

1.



# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

**ista**

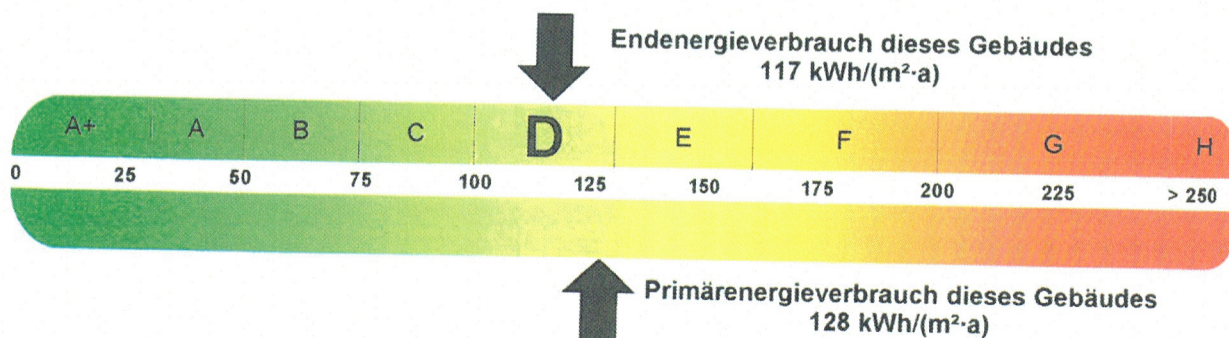
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

NI-2019-002835135

Registriernummer <sup>2)</sup>



### Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

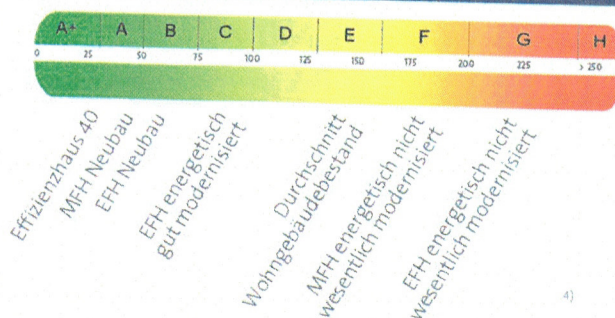
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**117** kWh/(m²·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3)</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	516.385	127.609	388.776	1,08

### Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{Nutz}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1)</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3)</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2)</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4)</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus