

Exposé

Reihenhaus in Cuxhaven

**Attraktive Kapitalanlage mit viel Potenzial –
provisionsfrei erwerben**



Objekt-Nr. OM-453586

Reihenhaus

Verkauf: **199.900 €**

Ansprechpartner:
Marvin Schwiers-Boddien

27476 Cuxhaven
Bremen
Deutschland

Baujahr	1937	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	315,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	141,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	45,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Reihenhaus ist mehr als nur ein Zuhause – es ist eine echte Chance für Kapitalanleger und Gestalter.

Mit 8 Zimmern auf ca. 144 m² Wohnfläche eröffnet Ihnen die Immobilie vielseitige Perspektiven: von der klassischen Familienvermietung bis hin zur Aufteilung in 2–3 separate Wohneinheiten – eine attraktive Grundlage für nachhaltige Mieteinnahmen und Wertsteigerung.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Attraktives Investment mit Entwicklungspotenzial

Flexible Grundrissgestaltung für verschiedene Vermietungsmodelle

Ideal für Mehrgenerationen-Konzepte oder Teilvermietung

Wohnen & Arbeiten kombinierbar – steigert Zielgruppenvielfalt

Das Herzstück bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoss mit ca. 55,38 m². Die offene Gestaltung schafft ein modernes, lichtdurchflutetes Ambiente und bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten – ein echtes Plus für Mieter und Eigennutzer gleichermaßen.

Im Obergeschoss erwarten Sie auf ca. 51,60 m² gut geschnittene Räume, die sich ideal als Schlaf- und Kinderzimmer eignen.

Das ausgebauten Dachgeschoss mit ca. 41,55 m² und eigenem WC bietet zusätzliche Flexibilität – ob als separate Einheit, Homeoffice oder Studio.

Abgerundet wird das Angebot durch den Keller mit ca. 49,70 m² Nutzfläche, der ausreichend Stauraum sowie Platz für Hauswirtschaft bietet.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Eine Immobilie mit Substanz, Flexibilität und echtem Renditepotenzial – perfekt für Anleger, die heute investieren und morgen profitieren möchten.

Bitte keine Makleranfragen!

Lage

Das Reihenhaus liegt in einer ruhigen Nebenstraße in einer beliebten Wohnlage im Bremerhavener Stadtteil Lehe. Die Umgebung ist geprägt von grünen Gärten und einer angenehmen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur B 212 und A 27 sorgen für kurze Wege in alle Richtungen.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten entlang der Weser, kulturelle Angebote und das Stadtzentrum sind ebenfalls schnell zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	168,56 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Vorderansicht

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Vollbad



OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer



OG Schlafzimmer



OG Duschbad

Exposé - Galerie



DG Flur



DG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer



DG Kinderzimmer

Exposé - Galerie

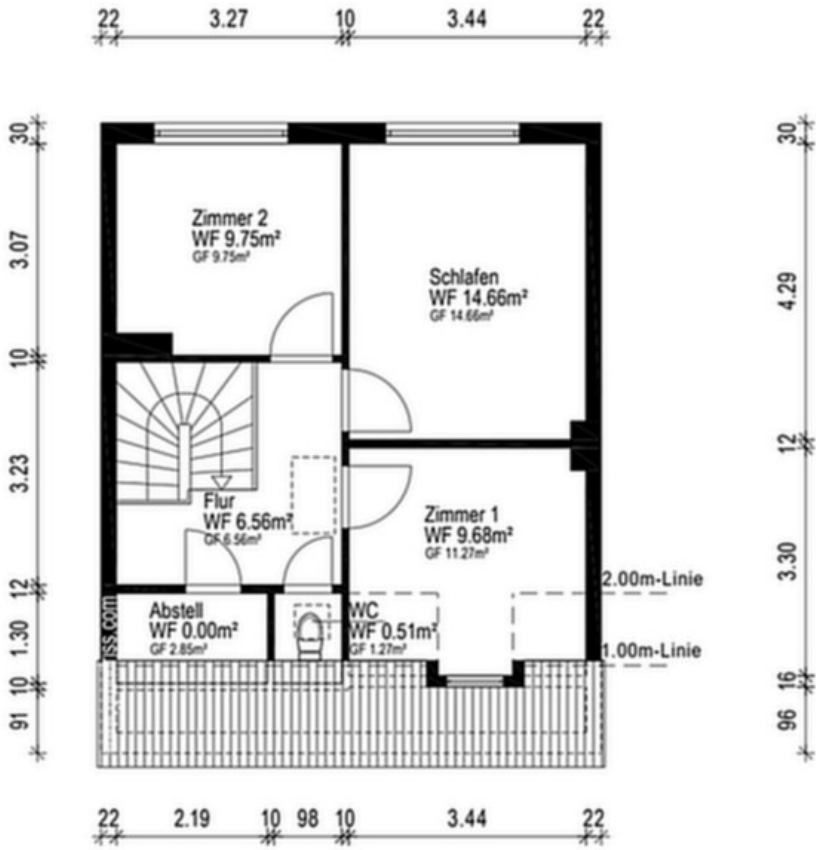


DG WC



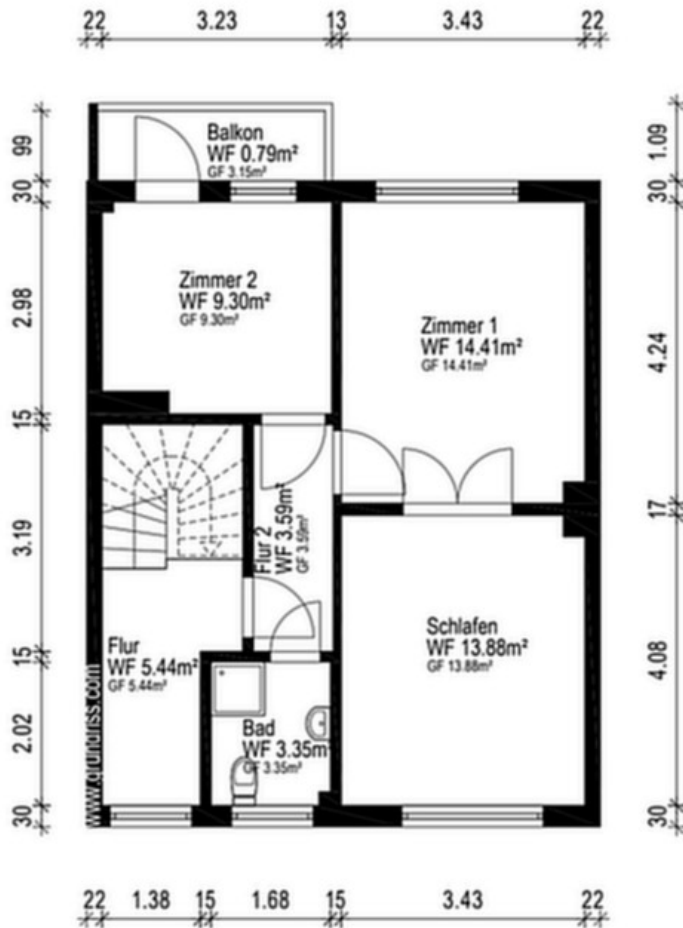
Rückansicht

Exposé - Grundrisse



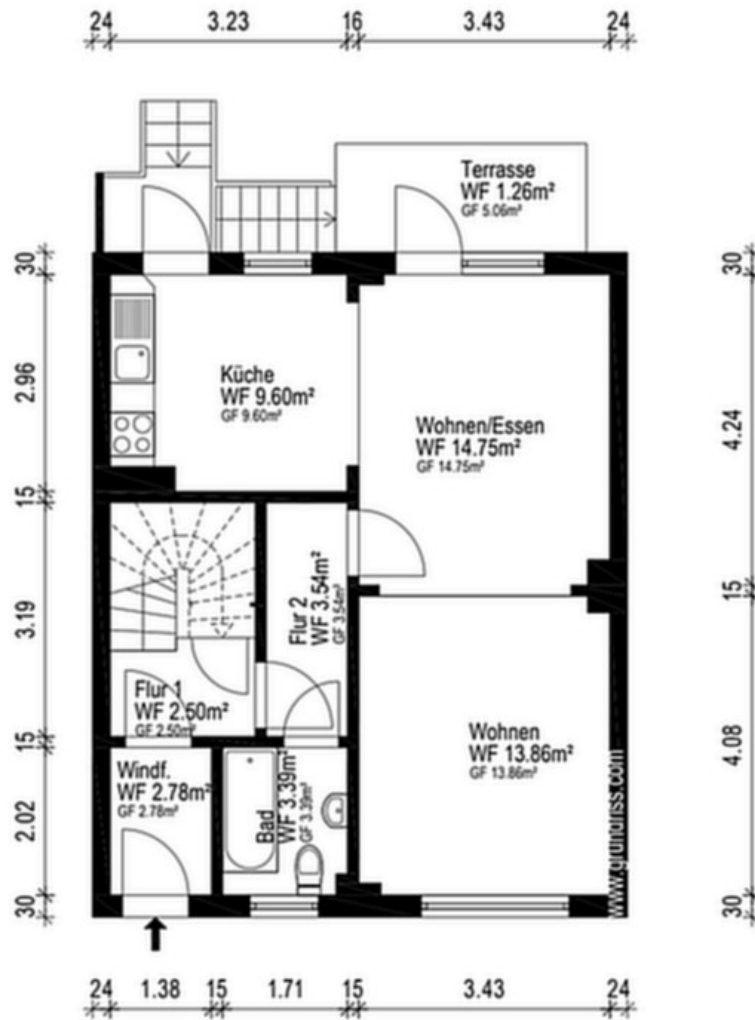
Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

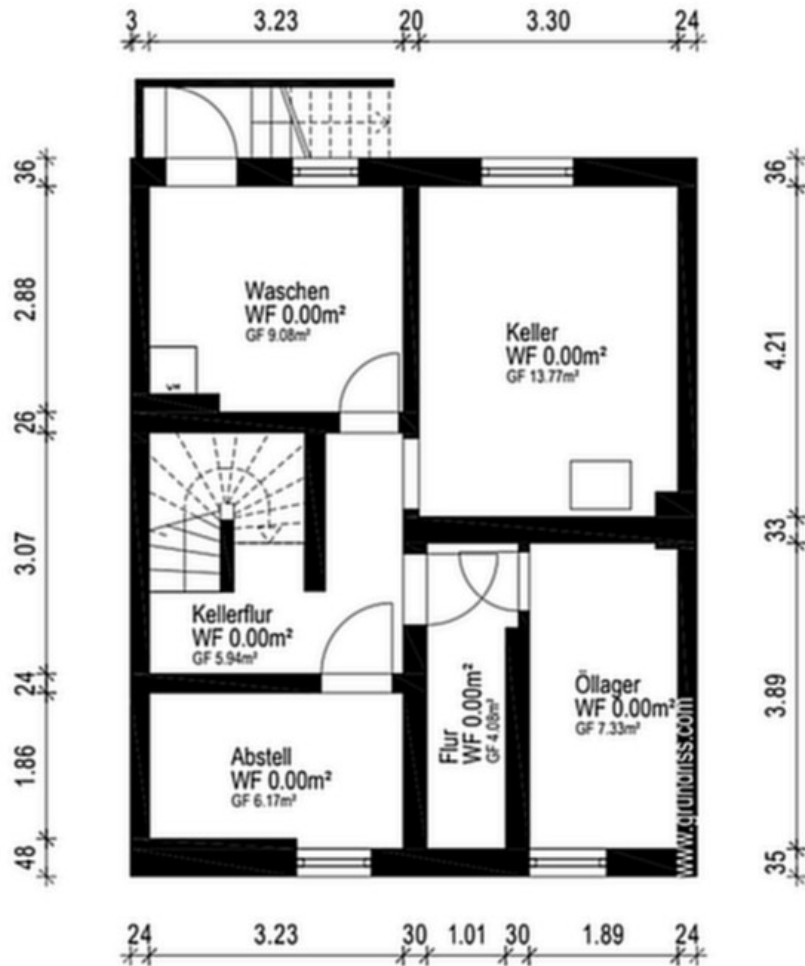
Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse



Keller

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

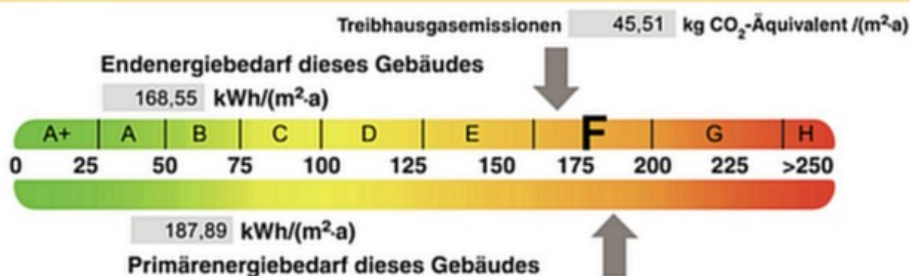
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 19.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HB-2025-005928120

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₂ ³

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

168,55 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁴: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65% EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65% EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

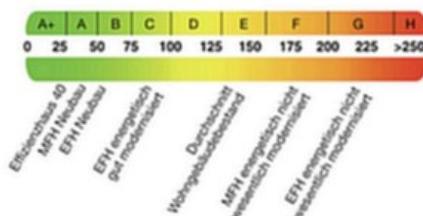
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wär- mebereit- stellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁸ :			<input type="text"/>

Nutzung bei Anlagen, für die die 65% EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ¹⁰ :	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Energieausweis