

## Wohn-und Geschäftshaus mit Werkstatt und Nebengebäude



Objekt-Nummer	2001/945-A
Ort	27474 Cuxhaven
Straße	Südersteinstraße 22
Wohnfläche	95 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	390.000,00 €
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	Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt zurzeit im Erdgeschoss über einen Laden und ein Büro sowie eine 2-Zimmer-Wohnung mit großer Dachterrasse im Dachgeschoss.

Das Baujahr des Hauses ist unbekannt.

1957 wurde im Hof eine große Werkstatt (ca. 79,78 m<sup>2</sup>) aufgebaut und ein Nebengebäude errichtet.

Ab 1962 wurde das Haus umgebaut in ein Wohn- und Geschäftshaus:

Das Erdgeschoss wurde umgebaut in einen Laden mit kleiner Werkstatt und WC sowie einen Büroraum mit Personalraum, Waschraum/WC.

Das Dachgeschoss wurde zu einer 2-Zimmer-Wohnung umgebaut mit Anbau einer großen Dachterrasse.

1970 erfolgte ein Dachanker-Ausbau (Ost-Seite) und die Auffahrt zur Werkstatt wurde hergestellt, ebenso wurde ein Teil des Hofes überdacht.

### **Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche des Hauses**

(Erdgeschoss ca. 48,98 m<sup>2</sup> + Dachgeschoss ca. 46,45 m<sup>2</sup> = **insgesamt ca. 95,43 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 25m<sup>2</sup> Dachterrasse**)

**Erdgeschoss: 1 Laden-Raum, kleine Werkstatt, WC (ca. 32,03 m<sup>2</sup>)**

**Erdgeschoss: 1 Büroraum, Personalraum, Waschraum/WC (ca. 16,95 m<sup>2</sup>)**

**Dachgeschoss: Flur** mit Verbindungstreppe zum EG, Küche, **Bad/WC** mit Wanne + Dusche, **Abst.-Raum, Wohnzimmer, Schlafzimmer** mit Zugang zur **Dachterrasse**

Heizung: Gas (Warmwasser durch Elt-Wärmegerät)

Bauart: massiv

Decken: Betonplatte, abgeklebt mit Isolierpappe, darauf schwimmender Estrich, über dem Erdgeschoss Holzbalkendecke mit Isoliermatten

Dach: Satteldach, Kehlbalkenlage im DG, Dachschrägen versehen mit Heraklitplatten

Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Stadtgebiet von Cuxhaven. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckerei, Ärzte, Apotheke, Sparkasse, diverse Restaurants, das Stadtzentrum, Bushaltestelle und Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Bis zur B73 sind es ca. 150 m, der Bahnhof ist ca. 350 m entfernt.

Sonstiges

Zurzeit der Aufnahme lag der Energieausweis noch nicht vor - wird erstellt.

Kaufpreis

390.000,00 €

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 Provisionsatz mit dem Verkäufer abgeschlossen. (Maklervertrag mit beiden Seiten gemäß § 656 c BGB)

