

## Eigentumswohnung im Reihenhaus-Stil mit Süd-Terrasse und Garage in direkter Waldrandlage



|                 |  |
|-----------------|--|
| Objekt-Nummer   | 2001/922   |
| Ort             | 27476 Sahlenburg   |
| Wohnfläche      | 120 m <sup>2</sup>   |
| Kaufpreis       | 350.000,00 €   |
| 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 Wohngebäude bestehen aus insgesamt drei Blöcken mit jeweils fünf Wohnungen im Reihenhaus-Stil, die unterkellert sind. Jeder Wohnblock verfügt über einen Privat-Zugang zum Wald. Außerdem befinden sich diese Wohngebäude in ruhiger Anliegerstraße von Cuxhaven - im Ortsteil Sahlenburg. |

**Dieses Reihenmittelhaus wurde 2018 - 2021 saniert.**

**Dachsanierung: 2022, wärmegeklämt**

Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche:

Erdgeschoss: Windfang, Gäste-WC, Küche (Einbauküche neu: 2019 mit ausziehbarem Esstisch!), Flur mit Einbauschränk (neu:2019), Wohnzimmer (die Wohnzimmer-Tische sind höhenverstellbar) mit Zugang zur Terrasse und Garten

Dachgeschoss: Flur, Duschbad/WC mit Oberlicht,

Schlafzimmer, Kinderzimmer-1, Kinderzimmer-2

Keller: Flur, HWR mit Dusche und WC, Kellerraum-1, Kellerraum-2 mit Zugang zum Garten

**Besonderes:**

**\* Terrasse (Süd-Ausrichtung) mit Markise**

**\* Garage**

**\* Geräte-Schuppen**

**\* Brunnen/Hauswasserwerk für Gartenbewässerung**

**\* Privat-Zugang zum Wernerwald (gemeinschaftlich zu nutzen)**

**\* bis zum Sandstrand sind es ca. 2 km durch den angrenzenden Wald**

**\* eine Reiterhof befindet sich in unmittelbarer Nähe**

Heizung: Gasheizung "Vaillant", neu: 2020 / Warmwasser über Heizung

4 x Heizkörper neu 2018: im Bad, Gäste-WC, HWR

Energieausweis: ausgestellt am 02.01.2018 - gültig bis 01.01.2028, Energiebedarf: 109,5 kWh/(m<sup>2</sup>.a), Effizienzklasse: D

Dach: Pfannen-Eindeckung / 2022 Dachsanierung, wärmegeklämmt

Die Möblierung ist im Kaufpreis enthalten.

Diese Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße von Cuxhaven - im Ortsteil Sahlenburg. Der Wernerwald mit seinen zahlreichen Wander - und Reitwegen, einem Seerosenteich und einem Kletterpark liegt direkt vor der Haustür.

Der Sandstrand ist durch den Wernerwald ca. 2 km entfernt.

Ein Reiterhof befindet sich in unmittelbarer Nähe!

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker- und Konditorei, Bushaltestelle, Kindergarten, Grundschule, Sparkasse, Ärzte, Apotheke, sowie diverse Restaurants sind bequem zu Fuß zu erreichen.

Bis zum Stadtzentrum von Cuxhaven sind es ca. 5 Autominuten.

Die Bundesautobahn A27 ist in ca. 5 Autominuten zu erreichen.

350.000,00 €

2,38 % inkl. MwSt

Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer

Ausstattung  
Lage

Kaufpreis  
Courtage  
Courtage Details

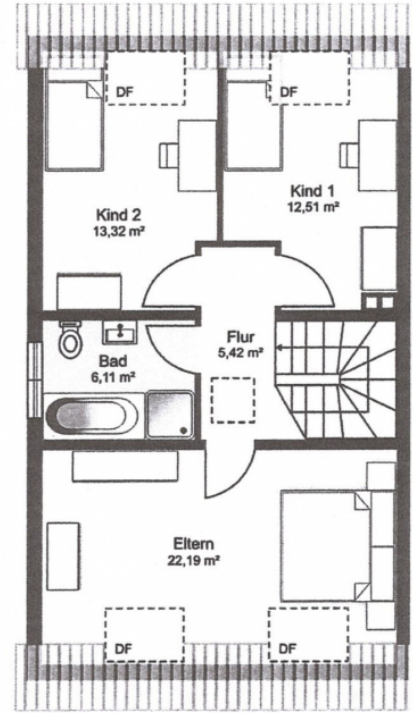
abgeschlossen (Maklervertrag mit beiden Seiten gemäß § 656 c BGB).





**Erdgeschoss**





Dachgeschoss



