

## Bungalow mit Wintergarten und Garage



Objekt-Nummer	2001/933
Ort	27476 Cuxhaven
Straße	Dortmunder Straße 6
Wohnfläche	99,81 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	Dieser Bungalow ist nicht unterkellert, verfügt über 3 Zimmer und einen großen Wintergarten sowie über einen großen, ausgebauten Dachbodenraum, der als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann.

### Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche:

Erdgeschoss: Windfang, Flur mit Treppe zum Dachgeschoss, Küche, Gäste-WC mit Tageslicht, HWR, Tageslicht-Bad mit Wanne und Dusche (ebenerdig), Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohn-/Esszimmer mit Kamin-Ofen und Zugang zum Wintergarten.

Ein ausgebauter, großzügiger Dachbodenraum bietet zusätzliche Wohnfläche (offener Wohnbereich, aufgeteilt in: Mediabereich, Schlafbereich und Büro-Bereich).

Besonderheiten:

\* großflächig überdachter Eingangsbereich mit Zugang zum Haus und zur Garage

\* Garage mit Abstellraum

\* großer Wintergarten

\* Kamin im Wohnzimmer

\* pflegeleicht angelegte Gartenanlage

\* nur wenige Schritte bis zum "Wernerwald"

\* der Strand ist fußläufig in ca. 20 Gehminuten zu erreichen

Heizung: Gas-Brennwert (BJ 2017)

Fußboden: Kork im Schlafzimmer, Teppich-Auslegware im Kinderzimmer, ansonsten Fliesen / Holz-Dielen im ausgebauten Dachbodenraum

Fenster: neu 2018 und 2023 / dreifach Verglasung (überwiegend Kunststoff, weiß), Terrassentür: Holz, dreifach Verglasung

Dach: Walmdach / Eindeckung: Frankfurter Pfanne, wärmegeklämmt nach Wärmeschutzverordnung DIN 4108 + DIN 4109

Außenwände: 2-schalig mit Mineralfämmung  
Dieses Haus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße von Cuxhaven - im Ortsteil Sahlenburg. Der Wernerwald mit seinen zahlreichen Wander - und Reitwegen, einem Seerosenteich und einem Kletterpark ist in wenigen Schritten zu erreichen.

Der Sandstrand ist ca. 20 Gehminuten 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.

Der Energieausweis liegt vor: ausgestellt am 10.09.2024 - gültig bis 09.09.2034

BJ Wärmerezeuger: 2017 "Weishaupt"

wesentlicher Energieträger: Erdgas E

Energieverbrauch: 93,0 kWh/(m<sup>2</sup>.a),  
Energieeffizienzklasse C

Lage

Sonstiges



Kaufpreis  
Courtage  
Courtage Details

390.000,00 €  
2,38 % inkl. MwSt  
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)





