# Cuxhaven-Köstersweg: Wohnen auf dem Land in kleiner Wohnsiedlung

| | |
|---|---|
| Objekt-Nummer | 2001/928 |
| Ort | 27478 Lüdingworth |
| Wohnfläche | 146 m² |
| Kaufpreis | 330.000,00 € |
| 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 | Dieses gepflegte Einfamilienhaus ist teilunterkellert (zwei Kellerräume) und verfügt über eine Einliegerwohnung (BJ 1982), eine Garage und ein Garten-Holzhaus. Die Einliegerwohnung hat einen separaten Hauseingang, ist aber auch mit dem Haupthaus durch einen kleinen Innen-Flur verbunden. |

**<u>Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche:</u>**

**Haupthaus, Wohnfl.ca. 85 m²**

***Erdgeschoss:*** Flur (mit Treppe zum DG und Zugang zum Keller), Küche, Wohn-/Esszimmer, kleiner Flur mit Zugang zum HWR, Bad/WC mit Wanne und ebenerdiger Dusche sowie Zugang zur Einliegerwohnung.

***Dachgeschoss:*** kleiner Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, WC mit Tageslicht

***Keller:*** Teil-Keller (2 Räume)

**Einliegerwohnung, Wohnfl. ca. 61 m²**

***Erdgeschoss:*** Flur, Küche (zurzeit Gästezimmer), Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse (zum Teil überdacht), Duschbad/WC, Schlafzimmer

**Spitzboden:** Ein Spitzbodenraum im Haupthaus ist zugänglich über eine ausklappbare Holztreppe vom Flur im Dachgeschoss und ein Dachbodenraum über dem Anbau (Einliegerwohnung) ist zugänglich vom Außenbereich.

Heizung: Gas-Zentral mit WW-Bereitung, neu 2002

Energieausweis: Ein neuer wird zurzeit erstellt, der alte ist ein Energiebedarfsausweis: 246,7 kWh(m².a)

Fenster: Kunststoff, weiß / zweifach Isolierverglasung

Fußboden: Fliesen, Laminat

Treppen: eine geschlossene Holztreppe verbindet im Haupthaus EG und DG, eine offene Holztreppe führt vom EG zum Teilkeller im Haupthaus sowie eine Auszugstreppe zum Spitzbodenraum

Dach: Haupthaus: Satteldach mit Pfannen-Eindeckung / Anbau (Einliegerwohnung): Flachdach mit Schweißbahneindeckung (von 2016)

Mauerwerk: HH massiv, Putz-Fassade, gestrichen / Anbau und Garage mit Gelbstein verklinkert

Nutzfläche: HH-Spitzbodenraum, Anbau-Dachbodenraum, Garage, Holz-Gartenhaus

**Besonderheiten:**

*** 1 Garage mit Werkstatt-Bereich**

*** 2 Kfz-Stellplätze auf der Auffahrt**

*** Holz-Gartenhaus mit davor liegender (zweiten) Terrasse**

*** Einbauküche im Haupthaus**

*** die ehemalige Klärgrube ist heute ein Regenwassertank zur Bewässerung des Gartens**

*** Haus und Garten sind bestens gepflegt**

Lage

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage - am Ende einer Sackgasse einer kleinen Wohnsiedlung - nahe am Köstersweg. Der Köstersweg ist eine Straße

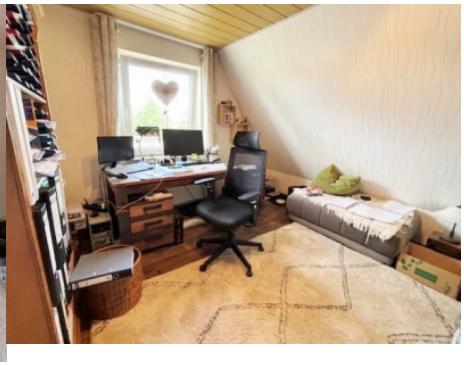
und gehört zum Ortsteil Lüdingworth. Lüdingworth zählt neben Altenbruch zu den ältesten Ansiedlungen in Cuxhaven und liegt im Südosten der Stadt Cuxhaven. Viele Bauernhöfe prägen das Ortsbild von Lüdingworth.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Ärzte, Apotheke, Sparkassen, Bank, Kindergärten, Schule, Friseure, diverse Restaurants befinden sich in den nahe gelegenen Ortsteilen Lüdingworth, Altenwalde sowie Nordholz. Diese Ortsteile sind in ca. 5 - 10 Autominuten erreichbar.

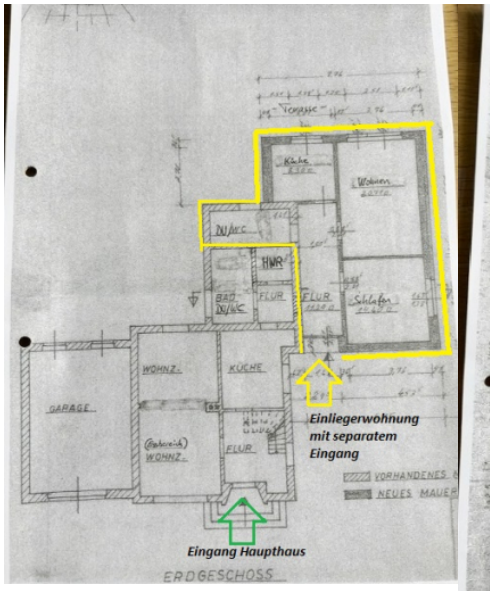
Bis zur Innenstadt Cuxhaven sind es ca. 20 Autominuten.

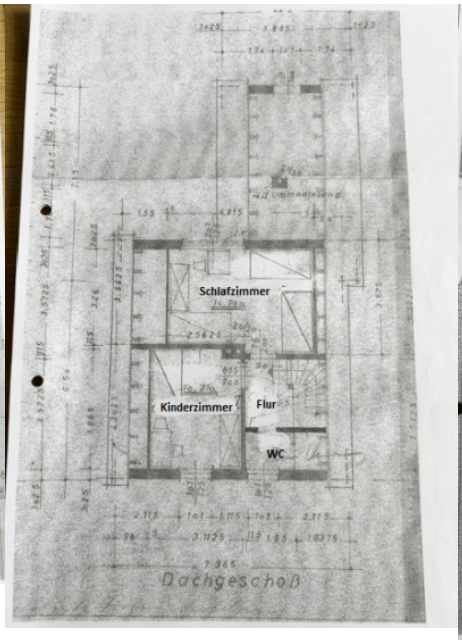
Die Strandbäder Sahlenburg, Döse, Duhnen und Grimmershörn sind ca. 30 Autominuten entfernt.

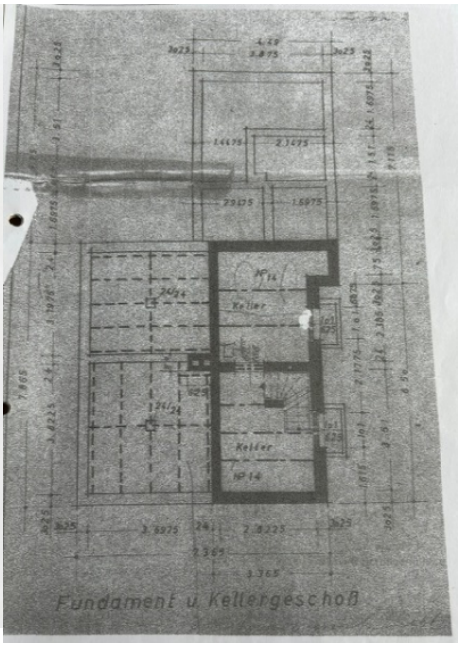
| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 330.000,00 € |
| Courtage | 2,38 % inkl. MwSt |
| Courtage Details | Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer abgeschlossen (Maklervertrag mit beiden Seiten gemäß § 656 c BGB). |



HOLGER
MANUELA


Küche
Wohnen
DU/WC
HWR
BAD DU/WC
FLUR
Schlafen
WOHNZ.
KÜCHE
GARAGE
(Einbruch) WOHNZ.
FLUR
Einliegerwohnung mit separatem Eingang
VORHANDENES
NEUES MAUER
Eingang Haupthaus
ERDGESCHOSS


Schlafzimmer
Kinderzimmer
Flur
WC
Dachgeschoß


Keller
Keller
Fundament u. Kellergeschoß