Cuxhaven-Altenwalde • großes Haus für kleine Familie • auch ideal als Urlaubsdomizil • schon viel modernisiert



Objekt:
Raumaufteilung:
Größe:
Grund & Boden:
Baujahr:
Kaufpreis:
Maklercourtage:

1-Familien-Haus • massiv • sofort beziehbar EG: 2 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC • DG: 2 Zimmer ca. 129 m² Wohnnutzfläche + ca. 15 m² Keller ca. 524 m² Grundstücksanteil (Alleinnutzungsrecht!) ca. 1916, aber modernisiert und gepflegt € 87.000,- inkl. Einbauküche und Carport Der Käufer zahlt 5,95 % inkl. MwSt. zusätzlich zum Kaufpreis.

Gaszentralheizung, Energiebedarf **382,4** kWh/(m²a) inkl. Warmwasser, Energieeffizienzklasse H Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum und zwischenzeitlicher Verkauf bleiben stets vorbehalten.

Makler Olaf Grutzpalk = 0170-5108818 • Makler Ernst Uppendahl = 0177-3688743

27476 Cuxhaven • Döse-Grimmershörn www.immo-cux.de • info@grutzpalk.de



1-Familien-Haus nur € 87.000,-

Cuxhaven-Altenwalde • ca. 129 m² großes Haus auf ca. 524 m² Grundstück • EG: 28 m² großes Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, modernes Bad mit WC und Wanne und Dusche, separates Gäste-WC • DG: 2 Zimmer, zusätzl. WC mögl.

- Bj. 1916, aber laufend gepflegt und modernisiert
- Erdgasheizung Energiebedarf inkl. Warmwasser 382,4 kWh/(m²a) Carport Kaufpreis nur € 87.000,- zuzüglich 5,95 % Maklercourtage

GRUTZPALK MMOBILIEN

27476 Cuxhaven-Döse-Grimmershörn



Rechtlicher Status gemäß Teilungserklärung:

Eigentumswohnung als freistehendes Haus mit Allein- bzw. Sondernutzungsrechten für ca. 524 m² von 2105 m² Grundstück



GRUTZPALK 204721-34606 Handy 0177-3688743

Wir informieren Sie auch abends und am Wochenende. Rufen Sie uns doch einfach an!















Rechtlicher Status gemäß Teilungserklärung:

Eigentumswohnung als freistehendes Haus mit Allein- bzw. Sondernutzungsrechten für ca. 524 m² von 2105 m² Grundstück



GRUTZPALK 204721-34606















Rechtlicher Status gemäß Teilungserklärung:

Eigentumswohnung als freistehendes Haus mit Allein- bzw. Sondernutzungsrechten für ca. 524 m² von 2105 m² Grundstück



GRUTZPALK 204721-34606 Handy 0177 - 368 8743

Wir informieren Sie auch abends und am Wochenende. Rufen Sie uns doch einfach an!















Rechtlicher Status gemäß Teilungserklärung:

Eigentumswohnung als freistehendes Haus mit Allein- bzw. Sondernutzungsrechten für ca. 524 m² von 2105 m² Grundstück



GRUTZPALK 204721-34606 Handy 0177 - 3688743

Wir informieren Sie auch abends und am Wochenende. Rufen Sie uns doch einfach an!













Obiektbeschreibung:

Sie suchen ein preiswertes Haus, das seinen Preis wirklich wert ist und das Ihnen und Ihrer Familie mit ca. 129 m² Wohn- und Nutzfläche auf ca. 524 m² Grundstücksfläche genug Platz zum Wohnen bietet oder auch als großzügiges Urlaubsdomizil nutzbar wäre? Dann sollten Sie sich dieses Einfamilienhaus genauer ansehen, auch wenn es juristisch eine Eigentumswohnung in Form eines Hauses auf einem ideellen Grundstücksmiteigentumsanteil ist, denn hier ist man eigentlich genau so sein eigener Herr wie auf einem real geteilten bzw. abgetrennten Eigentumsgrundstück. Die notarielle Teilungserklärung hat die Rechte und Pflichten und damit auch die Entscheidungsrechte und die Unterhaltskosten zwischen diesem Haus (Altbau) und dem zwar nahen, aber doch separaten, also auch baulich getrennten Nachbarhaus (Neubau) nämlich so getrennt, als ob es zwei einzelne Häuser auf zwei getrennten Grundstücken wären.

Bei einer Besichtigung werden Sie kaum glauben, daß dieses Haus schon um das Jahr 1916 gebaut wurde, denn es ist in den letzten Jahren und Jahrzehnten fortlaufend so weitgehend modernisiert worden, daß Sie eigentlich nur noch einzuziehen brauchen, ohne vorher teure Umbau- und Renovierungsarbeiten ausführen lassen zu müssen. Die Empfehlungen aus dem Energieausweis, in den nächsten Jahren die Fassade des Hauses mit einer Wärmedämmung zu versehen und die aus dem Jahre 1983 stammende Kesselanlage der Gaszentralheizung durch einen modernen Brennwertkessel mit Niedertemperaturtechnik zu ersetzen, sind beim Kaufpreis von nur € 87.000,- für dieses ansonsten schon recht modern ausgestattete Haus bereits berücksichtigt worden.

Insgesamt bietet dieses Haus im Erdgeschoß (mit Anbau) und im Dachgeschoß insgesamt 4 Zimmer einschließlich eines über 28 m² großen Wohnzimmers, eine große Wohnküche mit einer schon im Kaufpreis enthaltenen Einbauküchenzeile, ein modernes Badezimmer mit WC und Wanne und Dusche, ein separates Gäste-WC, einen Hauswirtschaftsraum und eine Waschküche und einen ca. 10 m² großen Kellerraum.

Ausstattung:

Das Haus ist in einem gepflegten und beziehbaren Zustand. In den letzten Jahren und Jahrzehnten wurden laufend Modernisierungen ausgeführt, z. B. wurden Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung eingebaut, das Satteldach wurde mit einer Wärmedämmung versehen und neu eingedeckt, das Badezimmer wurde neu gebaut mit weißen Sanitärobjekten und weißen Wand- und Bodenfliesen. Machen Sie sich von der gefühlten Größe dieses Hauses am besten selbst ein Bild bei einer Besichtigung. Nach den uns vorliegenden Zeichnungen und Berechnungen hat das Haus ca. 129 m² Wohn- und Nutzfläche bzw. mit Keller sogar ca. 144 m² und ist so aufgeteilt:

- ca. 62 m² großes Erdgeschoß = ca. 28,6 m² Wohnzimmer (hell, weil mit 4 Fenstern) + ca. 13,4 m² Schlafzimmer (ruhig, weil mit Fenster zum Garten) + ca. 9,6 m² Küche + ca. 4,3 m² Windfang mit Hauseingang + ca. 5,9 m² Flur (ohne Treppenfläche)
- ca. 33 m² großer Anbau im Erdgeschoß (durch Küche erreichbar) = ca. 7,4 m² Flur (mit Anschluß für Waschmaschine) + ca. 9,9 m² Badezimmer (mit 2 Fenstern) mit WC und Badewanne und zusätzl. Dusche (mit Duschkabine) + ca. 4,3 m² Gäste-WC (mit Fenster) + ca. 11,7 m² Hauswirtschaftsraum mit Hintereingang bzw. Zugang zum Garten und zur windgeschützten Sonnenterrasse
- ca. **34 m²** großes Dachgeschoß (mit bis zu 215 cm Raumhöhe) = ca. 13,4 m² Zimmer nach vorn + ca. 11,8 m² Zimmer nach hinten (mit kleinem und renovierungsbedürftigem WC-Raum unter der Dachschräge, aber eben schon mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungsanschlüssen!) + dazwischen ca. 8,8 m² Flur (ohne Treppenfläche)
- ca. 15 m² großer Teilkeller (Raumhöhe unter 180 cm) = ca. 10 m² Vorratsraum + ca. 4 m² Raum für Erdgasheizung inkl. Warmwassererzeugung + ca. 1 m² Kellerflur (ohne Treppenfläche)

Das Dach ist bis hinauf zum Dachfirst wärmegedämmt. Der große Spitzboden, der vom Flur des Dachgeschosses über eine Einschubtreppe zugänglich ist, bietet eine akzeptable Stehhöhe und ist deshalb zusätzlich zu dem ca. 10 m² großen Kellerraum als weiterer Abstellraum gut nutzbar.

In dem gepflegten und zugleich pflegeleichten Garten ist eine große Terrasse gepflastert und mit einem Sicht- und Windschutzzaun ausgestattet. Der stattliche Carport hat nicht nur ein Satteldach (mit Dachziegeln) und seitliche Holzverkleidungen, sondern auch einen Anbau, der als **Abstellraum** für Fahrräder und Gartengeräte und Gartenmöbel nutzbar ist.



Lage:

Das Haus steht verkehrsgünstig am Nordrand von Altenwalde in einer Nebenstraße der Altenwalder Hauptstraße. Die nächste Haltestelle für Buslinien nach Cuxhaven und nach Nordholz ist relativ nah und gut zu Fuß erreichbar. Altenwalde ist einer der größten Stadtteile von Cuxhaven und bietet eine funktionierende dörfliche Infrastruktur mit sogar zwei konkurrierenden Tankstellen, ein aktives Vereinsleben und eine freiwillige Feuerwehr. Das ehemalige Bundeswehrgelände in der Altenwalder Heide lädt ein zu erholsamen Spaziergängen und Fahrradtouren in grüner und fast unberührter Natur. Die Entfernungen des Hauses zu wichtigen Punkten sind im Detail:

- ca. 800 m nah zum Altenwalder Ortszentrum mit vielen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (insbesondere Edeka- und Netto-Mörkte, Bäckerei/Konditorei und Fleischerei), mit Sparkassen- und Bankenfilialen und Postagentur, mit Apotheken und Ärzten und mit evangelischlutherischer Kirche (römisch-katholische Kirche in Altenwalde weiter südlich)
- ca. 1000 m nah zur nächstgelegenen Kita (evangelisch-lutherische Kindertagesstätte)
- ca. 1350 m nah zur Altenwalder Schule als Haupt- und Realschule mit Orientierungsstufe
- ca. 2300 m nah zum Reiterdorf Holte-Spangen mit Reithalle
- ca. 2800 m nah zur Anschlußstelle "Altenwalde" der Autobahn A 27 zwischen Cuxhaven und Bremerhaven bzw. Bremen
- ca. 4000 m nah zum Cuxhavener Stadtzentrum mit Haupteinkaufszone "Nordersteinstraße" (Fußgängerzone) beim Wasserturm und mit Hauptbahnhof einschließlich Omnibusbahnhof (ZOB)
- ca. 5300 m nah zum Cuxhavener Hafen mit Aussichtspunkt "Alte Liebe" zum Schiffe-Schauen (über 40.000 pro Jahr)
- ca. 6000 m nah bis Sahlenburg mit Sandstrand zum Schwimmen und Wattlaufen oder für eine Wattwagenfahrt bis zur Insel Neuwerk, mit "Wernerwald" inkl. Waldfreibad und Kletterpark
- ca. 6250 m nah bis nach Nordholz zum Haupttor des Marinefliegergeschwaders (MFG) und zum deutschen Luftschiff- und Marinefliegermuseum "Aeronauticum"

Sonstiges:

- Wann wollen Sie sich dieses sehenswerte Haus ansehen? Eine Besichtigung ist bei Bedarf auch abends und am Wochenende möglich, aber mit Rücksicht auf die Bewohner bitte nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit Herrn Ernst Uppendahl als dem hierfür zuständigen Makler, gern auch telefonisch unter 0 47 21 - 3 46 06 oder 01 77 - 3 68 87 43
- Zusätzlich zum Kaufpreis in Höhe von nur € 87.000,- schon einschließlich Einbauküche und einschließlich Carport mit Geräteabteil zahlen Sie als Käufer 5,0 % Grunderwerbsteuer und zusammen ca. 2 % bis 3 % für Notar- und Grundbuchamtsgebühren sowie die Maklercourtage in Höhe von brutto 5,95 % entsprechend netto 5,0 % zuzüglich 19 % MwSt.
- Wir bieten dieses Objekt als Makler im Alleinauftrag der Eigentümer an. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über uns als Makler zu führen.
- Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Unsere Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen der Verkäufer. Für Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Irrtum bleibt vorbehalten. Dies gilt auch für Flächenangaben und für die Maßhaltigkeit und Möblierung von Zeichnungen. Entscheidend sind allein die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.
- Ein zwischenzeitlicher Verkauf bleibt vorbehalten.
- Dieses Haus kann auf Wunsch relativ kurzfristig übernommen werden.
- Der ideelle **Grundstücksanteil** mit einer Sondernutzungsfläche von **ca. 524 m²** ist als Eigentum im Kaufpreis enthalten. Sie zahlen also keine Erbpacht!
- Wenn Ihnen dieses Objekt auch nach einer Besichtigung wider Erwarten nicht zusagen sollte, dann haben wir auch noch weitere Immobilien von PREISWERT bis PREMIUM in ganz Cuxhaven im Angebot. Besuchen Sie uns auf unserer Homepage www.immo-cux.de oder rufen Sie uns an: Unter 04721-34606 und 04722-2219 erreichen Sie uns häufig auch abends und am Wochenende.



Wohn- und Nutzfläche:

ca. 62 m² großes Erdgeschoß

- ca. 28,6 m² Wohnzimmer (hell, weil mit 4 Fenstern)
- ca. 13,4 m² Schlafzimmer (ruhig, weil mit Fenster zum Garten)
- ca. 9,6 m² Küche
- ca. 4,3 m² Windfang mit Hauseingang
- ca. 5,9 m² Flur (ohne Treppenfläche)

ca. 33 m² großer Anbau im Erdgeschoß (durch Küche erreichbar)

- ca. 7,4 m² Flur (mit Anschluß für Waschmaschine)
- ca. 9,9 m² Badezimmer (mit 2 Fenstern) mit WC und Badewanne und Dusche (mit Duschkabine)
- ca. 4,3 m² Gäste-WC (mit Fenster)
- ca. 11,7 m² Hauswirtschaftsraum mit Ausgang zum Garten und zur windgeschützten Terrasse

ca. 34 m² großes Dachgeschoß (mit bis zu 215 cm Raumhöhe)

- ca. 13,4 m² Zimmer nach vorn
- ca. 11,8 m² Zimmer nach hinten (mit kleinem und renovierungsbedürftigem WC-Raum unter der Dachschräge, aber eben schon mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungsanschlüssen!) dazwischen ca. 8,8 m² Flur (ohne Treppenfläche)

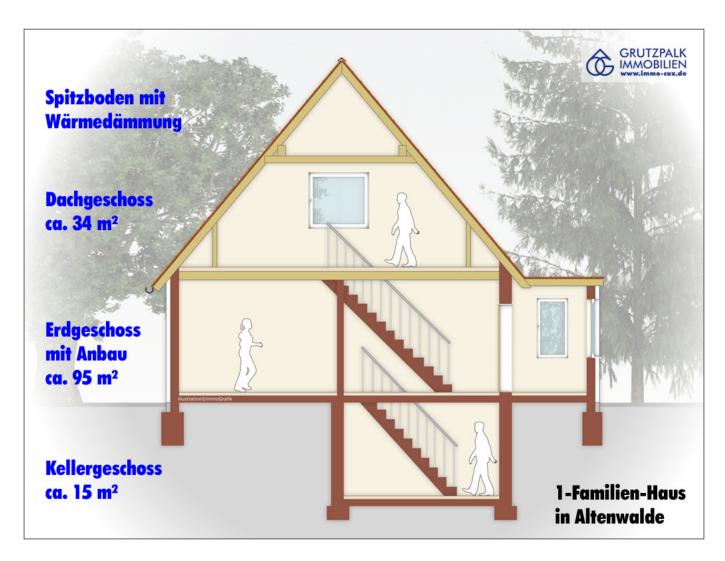
ca. 15 m² großer Teilkeller (Raumhöhe unter 180 cm)

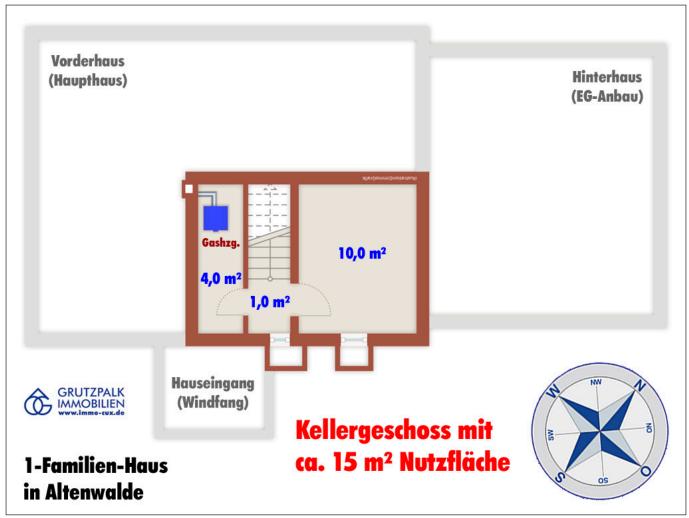
- ca. 10 m² Vorratsraum
- ca. 4 m² Raum für Erdgasheizung inkl. Warmwassererzeugung dazwischen ca. 1 m² Kellerflur (ohne Treppenfläche)

Summe ohne Keller = ca. 129 m^2 Wohn- und Nutzfläche

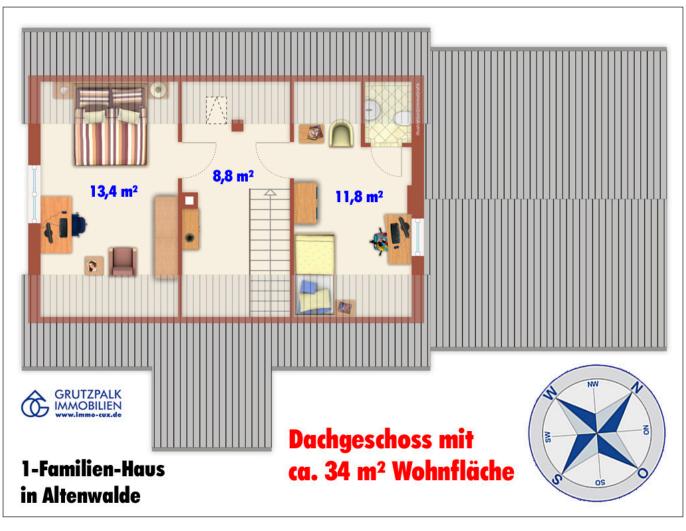
Summe mit Keller = ca. 144 m² Wohn- und Nutzfläche

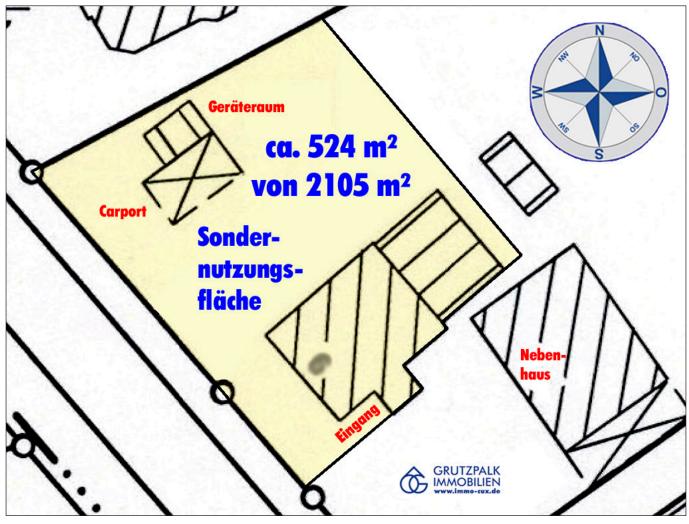












1-Familien-Haus als freistehendes Haus mit dem rechtlichen Status einer Eigentumswohnung auf einer ca. 524 $\rm m^2$ großen Sondernutzungsfläche von 2105 $\rm m^2$ Grundstück

