

# Kaufpreisliste • Neubau "Skippers Hus" • Dallacker 18A • 27476 Cuxhaven • Duhnen

Wohnung	Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3
Etage	<b>Erdgeschoß</b> (ebenerdig) als "Gartengeschoß"	<b>Erdgeschoß</b> (ebenerdig) als "Gartengeschoß"	<b>Erdgeschoß</b> (ebenerdig) als "Gartengeschoß"
Lage zur Straße "Dallacker"	vorn	Mitte	hinten
Lage zum Hauseingang	links	Mitte	rechts
Ausrichtung	<b>West / Süd / Ost</b>	<b>West</b>	<b>West / Nord / Ost</b>
Außenwände	3 = Eckwohnung	2 = Mittelwohnung	3 = Eckwohnung
Wohnungstyp	2-Zimmer-Appartement mit 1 Schlafzimmer und tw. überdachter Terrasse	2-Zimmer-Appartement mit 1 Schlafzimmer und tw. überdachter Terrasse	2-Zimmer-Appartement mit 1 Schlafzimmer und tw. überdachter Terrasse
<b>Wohnfläche mit 50 % überd. Terrasse</b>	<b>48,1 m<sup>2</sup></b>	<b>45,5 m<sup>2</sup></b>	<b>48,1 m<sup>2</sup></b>
Wohnungsgesamtgröße mit 100 % Terrasse	55,9 m <sup>2</sup>	55,5 m <sup>2</sup>	55,9 m <sup>2</sup>
beheizbare Wohnfläche ohne Terrasse	43,7 m <sup>2</sup>	40,5 m <sup>2</sup>	43,7 m <sup>2</sup>
Nutzfläche des Wohnungsabstellraums im Keller	Nr. 1 = 7,2 m <sup>2</sup>	Nr. 2 = 8,6 m <sup>2</sup>	Nr. 3 = 7,4 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplatz mit Breite und Länge/Tiefe	Nr. 1 = 2,75 x 5,50 m	Nr. 2 = 2,75 x 5,50 m	Nr. 3 = 2,75 x 5,50 m
ideeller Miteigentumsanteil am Grundstück	<b>156 / 1.000</b>	<b>147 / 1.000</b>	<b>156 / 1.000</b>
<b>Kaufpreis</b> je schlüsselfertige Wohnung gemäß Baubeschreibung und Bauzeichnung <b>inkl. 1 Kfz-Stellplatz und inkl. 1 Kellerraum</b> (Sie zahlen hier dann <b>keine</b> zusätzliche Maklercourtage und <b>keine</b> zusätzliche Mehrwertsteuer!)	<b>€ 174.800,-</b> + € 5.000,- für 1 Kfz-Stellplatz = <b>€ 179.800,-</b>	<b>€ 164.800,-</b> + € 5.000,- für 1 Kfz-Stellplatz = <b>€ 169.800,-</b>	<b>€ 174.800,-</b> + € 5.000,- für 1 Kfz-Stellplatz = <b>€ 179.800,-</b>
<b>Wenn Sie 'mal vergleichen wollen:</b> Wie hoch wäre theoretisch der Kaufpreis, wenn die Vertriebskosten nicht wie hier im Kaufpreis enthalten wären, sondern wenn Sie <b>zusätzlich</b> zum Kaufpreis noch 5,95 % Maklercourtage = 5 % + 19 % MwSt. zu zahlen hätten?	nur zum Vergleich als Rechenhilfe: <b>€ 169.703,-</b> + 5,95 % Courtage wäre € 179.800,-	nur zum Vergleich als Rechenhilfe: <b>€ 160.264,-</b> + 5,95 % Courtage wäre € 169.800,-	nur zum Vergleich als Rechenhilfe: <b>€ 169.703,-</b> + 5,95 % Courtage wäre € 179.800,-
Info für Steuerberater und Finanzamt, wenn Sie das Appartement nach der Fertigstellung mindestens 120 Monate lang umsatzsteuerpflichtig an Urlauber ("ständig wechselnde Kurzzeitgäste") vermieten wollen und wenn Sie nicht zum "Kleinunternehmer" mit Umsatzsteuerbefreiung optieren können oder wollen:	Netto-Kaufpreis <b>€ 164.500,-</b> gemäß § 13b UStG (Umsatzsteuergesetz)	Netto-Kaufpreis <b>€ 155.400,-</b> gemäß § 13b UStG (Umsatzsteuergesetz)	Netto-Kaufpreis <b>€ 164.500,-</b> gemäß § 13b UStG (Umsatzsteuergesetz)

Eine zusätzliche **Maklercourtage** haben Sie bei **diesem Objekt nicht** zu zahlen! Als Käufer tragen Sie zusätzlich zum Kaufpreis aber die sonst üblichen Erwerbsnebenkosten, also 4,5 % Grunderwerbsteuer und zusammen insgesamt ca. 1,5 % bis 2,0 % für die Notar- und Grundbuchamts- bzw. Gerichtsgebühren. Ein Grundstücksmiteigentumsanteil ist im Kaufpreis schon enthalten, Sie zahlen also keine Erbpacht. Der Kauf eines Kfz-Stellplatzes pro Wohnung ist baurechtlich vorgeschrieben und wird hier nur separat ausgewiesen, weil manche Mitbewerber diesen Kaufpreisanteil im Kleingedruckten verstecken. Die Eigentumswohnungen werden **schlüsselfertig** gemäß Baubeschreibung verkauft. Die Möblierung inkl. Einbauküche ist nur ein Gestaltungsvorschlag und deshalb im Kaufpreis **nicht** enthalten. Die Kaufpreiszahlung erfolgt gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) erst nach der Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch und erst nach der Hinterlegung einer Bankbürgschaft des Verkäufers (Bauträgers) in Höhe von 5 % des Kaufpreises als Vertragserfüllungsbürgschaft gemäß § 632a (3) BGB beim Notar und erst nach dem Beginn der Erd- und Bauarbeiten **ratenweise** im Baufortschritt nach Erfüllung der Zahlungsvoraussetzungen, die für den jeweiligen Bauabschnitt im Kaufvertrag festgelegt wurden. Die letzten 11,9 % des Kaufpreises werden gemäß Kaufvertrag auf einem Notaranderkonto hinterlegt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

# Kaufpreisliste • Neubau "Skippers Hus" • Dallacker 18A • 27476 Cuxhaven • Duhnen

Wohnung	Nr. 4	Nr. 5	Nr. 6
Etage	<b>Dachgeschoß mit Spitzboden-Ausbau</b>	<b>Dachgeschoß mit Spitzboden-Ausbau</b>	<b>Dachgeschoß mit Spitzboden-Ausbau</b>
Lage zur Straße "Dallacker"	vorn	Mitte	hinten
Lage zum Hauseingang	links	Mitte	rechts
Ausrichtung	<b>West / Süd / Ost</b>	<b>West</b>	<b>West / Nord / Ost</b>
Außenwände	3 = Eckwohnung	2 = Mittelwohnung	3 = Eckwohnung
Wohnungstyp	Maisonette-Whg. auf 2 Etagen: <b>3-Raum-App.</b> mit <b>1</b> Schlafzimmer und Balkon im Dachgeschoß und fertig ausgebautem Spitzboden-Abstellraum (2. Bad/WC hier möglich)	Maisonette-Whg. auf 2 Etagen: <b>3-Raum-App.</b> mit <b>1</b> Schlafzimmer und Balkon im Dachgeschoß und fertig ausgebautem Spitzboden-Abstellraum (2. Bad/WC hier möglich)	Maisonette-Whg. auf 2 Etagen: <b>3-Raum-App.</b> mit <b>1</b> Schlafzimmer und Balkon im Dachgeschoß und fertig ausgebautem Spitzboden-Abstellraum (2. Bad/WC hier möglich)
<b>Wohnfläche</b> mit 50 % Balkon	<b>57,0 m<sup>2</sup></b> inkl. 13,6 m <sup>2</sup> Spitzboden	<b>53,5 m<sup>2</sup></b> inkl. 11,2 m <sup>2</sup> Spitzboden	<b>56,7 m<sup>2</sup></b> inkl. 13,3 m <sup>2</sup> Spitzboden
Wohnungsgesamtgröße mit 100 % Balkon	61,2 m <sup>2</sup>	58,4 m <sup>2</sup>	60,9 m <sup>2</sup>
beheizbare Wohnfläche inkl. SpiBo ohne Balkon	52,8 m <sup>2</sup>	48,6 m <sup>2</sup>	52,5 m <sup>2</sup>
Nutzfläche des Wohnungsabstellraums im Keller	Nr. 4 = 10,4 m <sup>2</sup>	Nr. 5 = 9,3 m <sup>2</sup>	Nr. 6 = 8,2 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplatz mit Breite und Länge/Tiefe	Nr. 4 = 2,75 x 5,50 m	Nr. 5 = 2,75 x 5,50 m	Nr. 6 = 2,75 x 5,50 m
ideeller Miteigentumsanteil am Grundstück	<b>184 / 1.000</b>	<b>173 / 1.000</b>	<b>184 / 1.000</b>
<b>Kaufpreis</b> je schlüsselfertige Wohnung gemäß Baubeschreibung und Bauzeichnung <b>inkl. 1 Kfz-Stellplatz und inkl. 1 Kellerraum</b> (Sie zahlen hier dann <b>keine</b> zusätzliche Maklercourtage und <b>keine</b> zusätzliche Mehrwertsteuer!)	<b>€ 204.800,-</b> + € 5.000,- für 1 Kfz-Stellplatz = <b>€ 209.800,-</b>	<b>€ 192.500,-</b> + € 5.000,- für 1 Kfz-Stellplatz = <b>€ 197.500,-</b>	<b>€ 204.800,-</b> + € 5.000,- für 1 Kfz-Stellplatz = <b>€ 209.800,-</b>
<b>Wenn Sie 'mal vergleichen wollen:</b> Wie hoch wäre theoretisch der Kaufpreis, wenn die Vertriebskosten nicht wie hier im Kaufpreis enthalten wären, sondern wenn Sie <b>zusätzlich</b> zum Kaufpreis noch 5,95 % Maklercourtage = 5 % + 19 % MwSt. zu zahlen hätten?	nur zum Vergleich als Rechenhilfe: <b>€ 198.018,-</b> + 5,95 % Courtage wäre € 209.800,-	nur zum Vergleich als Rechenhilfe: <b>€ 186.409,-</b> + 5,95 % Courtage wäre € 197.500,-	nur zum Vergleich als Rechenhilfe: <b>€ 198.018,-</b> + 5,95 % Courtage wäre € 209.800,-
Info für Steuerberater und Finanzamt, wenn Sie das Appartement nach der Fertigstellung mindestens 120 Monate lang umsatzsteuerpflichtig an Urlauber ("ständig wechselnde Kurzzeitgäste") vermieten wollen und wenn Sie nicht zum "Kleinunternehmer" mit Umsatzsteuerbefreiung optieren können oder wollen:	Netto-Kaufpreis <b>€ 192.000,-</b> gemäß § 13b UStG (Umsatzsteuergesetz)	Netto-Kaufpreis <b>€ 180.700,-</b> gemäß § 13b UStG (Umsatzsteuergesetz)	Netto-Kaufpreis <b>€ 192.000,-</b> gemäß § 13b UStG (Umsatzsteuergesetz)

Eine zusätzliche **Maklercourtage** haben Sie bei **diesem Objekt nicht** zu zahlen! Als Käufer tragen Sie zusätzlich zum Kaufpreis aber die sonst üblichen Erwerbsnebenkosten, also 4,5 % Grunderwerbsteuer und zusammen insgesamt ca. 1,5 % bis 2,0 % für die Notar- und Grundbuchamts- bzw. Gerichtsgebühren. Ein Grundstücksmiteigentumsanteil ist im Kaufpreis schon enthalten, Sie zahlen also keine Erbpacht. Der Kauf eines Kfz-Stellplatzes pro Wohnung ist baurechtlich vorgeschrieben und wird hier nur separat ausgewiesen, weil manche Mitbewerber diesen Kaufpreisanteil im Kleingedruckten verstecken. Die Eigentumswohnungen werden **schlüsselfertig** gemäß Baubeschreibung verkauft. Die Möblierung inkl. Einbauküche ist nur ein Gestaltungsvorschlag und deshalb im Kaufpreis **nicht** enthalten. Die Kaufpreiszahlung erfolgt gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) erst *nach* der Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch und erst *nach* der Hinterlegung einer Bankbürgschaft des Verkäufers (Bauträgers) in Höhe von 5 % des Kaufpreises als Vertragserfüllungsbürgschaft gemäß § 632a (3) BGB beim Notar und erst *nach* dem Beginn der Erd- und Bauarbeiten **ratenweise** im Baufortschritt *nach* Erfüllung der Zahlungsvoraussetzungen, die für den jeweiligen Bauabschnitt im Kaufvertrag festgelegt wurden. Die letzten 11,9 % des Kaufpreises werden gemäß Kaufvertrag auf einem Notaranderkonto hinterlegt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

### **Objektbeschreibung:**

- Sie suchen ein neues und strandnahes Urlaubsdomizil in Duhnen als eigene Zweitwohnung oder für die lukrative Vermietung an Urlaubsgäste, und das am besten in einem fast schon familiär **kleinen** Haus mit höchstens 6 Wohnungen? Sie sind der Meinung, daß **Schwimmbad** und **Sauna** sowie **Fahrstuhl** und **Tiefgarage** nur unnötig das monatliche Hausgeld (Wohngeld) erhöhen, und wollen deshalb bei einem Haus mit nur zwei Etagen – nämlich mit ebenerdigem Erdgeschoß und mit Dachgeschoß – auf diese **Kostentreiber** gern verzichten? Sie bevorzugen eine solide Bauweise mit **massiven Wänden** außen und innen und in allen Etagen vom Kellergeschoß bis hinauf zum Spitzboden? Sie bevorzugen eine **Klinkerfassade** bzw. ein Verblendmauerwerk, weil eine Putzfassade Ihrer Meinung nach nur unnötige Folgekosten für Reinigung und Anstrich verursacht? Sie wollen vom Wohnzimmer und von der Terrasse im Erdgeschoß oder vom Balkon im Dachgeschoß eine schöne und sonnige Aussicht nach **Westen** in den Garten haben?
- In unserem aktuellen Neubau "Dunamar", der momentan mit der Anschrift AM GROOTEN STEEN 12 in Duhnen gebaut wird, waren zwar schon **vor Baubeginn** alle **8 Wohnungen verkauft**, aber wir können Ihnen jetzt im Dallacker 18A in unserem neuen Projekt "Skippers Hus" **6** neue Appartements anbieten, mit denen sich alle oben genannten Wünsche erfüllen lassen. Hier stimmen Architektur, Ausführung und Ausstattung, der Standort und das PreisLeistungsverhältnis! Lassen Sie sich bei konkretem Kaufinteresse rechtzeitig bei uns **vormerken**, denn Neubau-Wohnungen in dieser Qualität sind in Duhnen erfahrungsgemäß sehr begehrt. Der **Baubeginn** ist für Oktober 2012 vorgesehen, damit die Wohnungen rechtzeitig zum Sommer 2013 fertiggestellt werden.
- Auf dem **590 m<sup>2</sup>** großen Grundstück werden im ebenerdigen Erdgeschoß ("Gartengeschoß") mit großer West-Terrasse zum Garten drei 2-Zimmer-Appartements mit ca. **46 bis 48 m<sup>2</sup>** Wohnfläche zu Kaufpreisen **ab € 169.800,-** schlüsselfertig und inkl. Pkw-Platz entstehen. Im Dachgeschoß mit ausgebautem Spitzboden und mit West-Balkonen zum Garten sind drei 3-Raum-Appartements mit ca. **54 bis 57 m<sup>2</sup>** Wohnfläche zu Kaufpreisen **ab € 197.500,-** schlüsselfertig und inkl. Pkw-Platz vorgesehen. Eine zusätzliche Maklercourtage brauchen Sie hier nicht zu zahlen!
- Wie gut und vor allem wie **lukrativ** sich nur ca. 350 m landeinwärts vom "Wellenbad" moderne 2- bis 3-Zimmer-Appartements an Urlauber **vermieten** lassen, können Sie bei erfahrenen und erfolgreichen Duhner Vermietungsagenturen erfragen, zum Beispiel bei Herrn Ingo Hamer von der Agentur **KARIN HAMER** und bei Herrn Rainer Knoop von der Agentur **DER FEWO-GASTGEBER**.
- Bedenken Sie auch den Vorteil einer **Urlaubsvermietung**: Im Vergleich zur Festvermietung ist der Mietvertrag auf kurze Zeit befristet und der Gast zahlt die gesamte Miete schon vor der Schlüsselübergabe. Den Ärger mit Mietnomaden können Sie sich hier also ersparen!

### **Ausstattung:**

- Von der qualitativ guten Bauweise können Sie sich bei der Besichtigung von **Referenzobjekten** überzeugen. Wir senden Ihnen auch gern die ausführliche Baubeschreibung. Dieser familiär kleine Haustyp könnte Ihnen übrigens bekannt vorkommen, denn er wurde in ähnlicher Form schon in Duhnen im **Büttpedderweg 2** und in Döse im **Helmsand 4** und im **Kehrwieder 11** gebaut. Da einige dieser 18 Wohnungen in den Häusern "Wattwagen" und "Rubin" und "Saphir" als Ferienwohnungen an Urlauber vermietet werden, könnten Sie sich dort einquartieren und die relativ ähnlichen Grundrißgrößen ausprobieren.
- Auch wenn die gute Ausstattung des Hauses und der Wohnungen kaum noch Wünsche offen läßt, können Sie beim Kauf eines Appartements in diesem Neubau dennoch **Ihren persönlichen Geschmack** verwirklichen und aus diversen Mustervorlagen auswählen und **Sonderausstattungs-wünsche** mit uns besprechen, zum Beispiel ein 2. WC oder ein 2. Bad oben im Spitzboden.
- Dieser Neubau wird gemäß den hohen Anforderungen für **Wärmedämmung** aus der aktuellen Energieeinsparverordnung von 2009 gebaut und mit einem 11,5 cm dicken Vormauerziegel mit glatter Oberfläche "**verklinkert**". Dies gilt auch für Fensterstürze und Außenfensterbänke. Das Satteldach und die mit Zinkblech verkleideten Gauben werden mit **Tondachziegeln** eingedeckt.

- Alle Geschoßdecken werden in **Stahlbetonbauweise** erstellt, also bei den drei Maisonette-Wohnungen auch die **Decke** zwischen den Wohnräumen im **Dachgeschoß** und den wohnungs-internen Abstellräumen im ausgebauten **Spitzboden**, deren Ausstattung Sie nicht von den Wohnräumen im Erd- und Dachgeschoß unterscheiden können. In allen Etagen werden alle Wände in **Massivbauweise** erstellt, und zwar für den Schallschutz zwischen den Wohnungen und zum Treppenhaus sogar **zweireihig** mit Dämmung.
- Es werden **weiße Kunststoff-Fenster** mit **3-fach**-Wärmedämmverglasung eingebaut. Im Erdgeschoß und im Dachgeschoß werden alle Fenster mit **Rolläden** mit Kunststofflamellen ausgestattet, die bei den großen bodentiefen Fensterelementen zu Terrassen bzw. Balkonen mit einem **elektrischen** Antrieb versehen werden.
- Die **zentrale Warmwasserversorgung** der mit **Erdgas** betriebenen Heizung mit Niedertemperatur- und Brennwerttechnik wird unterstützt durch eine großflächige **Solaranlage** auf dem Dach mit Vorratsbehälter im Keller. In den Badezimmern wird der Handtuchheizkörper durch eine Fußbodenerwärmung ergänzt.
- Alle Tapezier- und Malerarbeiten sind im Kaufpreis enthalten. Die Fußböden werden in den Wohnungsfluren und in den Badezimmern **gefliest** und in allen übrigen Räumen mit einem **parkettartigen**, aber strapazierfähigen Kunststoffbelag versehen, z. B. "Expona Domestic".
- Das Haus wird in Stahlbetonbauweise teilweise **unterkellert**. Auch im Keller werden alle Trennwände zu den Fluren und zwischen den einzelnen Räumen **massiv** gemauert, also nicht als "Lattenverschlag" oder als "Maschendrahtkäfig". Obwohl jede Wohnung einen wohnungsinternen Abstellraum hat, wird jeder einzelnen Wohnung zusätzlich ein ca. 7 bis 10 m<sup>2</sup> großer Abstellraum im Kellergeschoß zugeordnet. In einem ca. 14 m<sup>2</sup> großen Kellerraum wird für die Gemeinschaft eine **Waschmaschine** und ein **Wäschetrockner** mit Münzautomat auf einem Podest aufgestellt.
- Alle Pkw-Parkplätze sind XXL-groß, nämlich **5,50 m** statt sonst üblich 500 cm lang und **2,75 m** statt nur 230 cm breit. Für bis zu 12 Fahrräder ist ein ca. 19 m<sup>2</sup> großer Anbau vorgesehen. Dieses **Fahrradhaus** wird ebenfalls massiv gebaut und wie das Haus verklindert. Vor dem Haus wird zusätzlich ein Stellplatz für Fahrräder eingerichtet.
- Das gesamte Grundstück wird mit einer "immergrünen" **Hecke** umgeben, die auch als Abgrenzung zwischen den Pkw-Plätzen und dem Garten angepflanzt wird. Die Gartenfläche wird mit **Rasen** begrünt. Vor den Badezimmer- und Schlafzimmerfenstern der Erdgeschoß-Wohnungen Nr. 1 und Nr. 3 werden **Beete** als Abstandshalter zur Zuwegung angelegt. Der Stellplatz für Müllbehälter wird optisch ansprechend mit einem Sichtschutz aus einer Blechkonstruktion mit abschließbarer Pforte umgeben.
- Sie dürfen Ihre Wohnung in diesem Haus dauerhaft bewohnen oder als Zweitwohnsitz im Urlaub nur familienintern nutzen. **Beherbergungsbetriebe** sind in diesem Wohngebiet weder baurechtlich noch über die Teilungserklärung für unzulässig erklärt worden. Das gesamte Umfeld in diesem Wohngebiet ist geprägt von vielen kleinen Appartementshäusern, in denen schon seit vielen Jahren die Wohnungen an wechselnde Kurzzeitgäste (Urlauber) vermietet werden.

### **Lage:**

- Das Nordseebad **Cuxhaven** bietet Ihnen die Vorteile von **STADT und STRAND** – wo finden Sie das in dieser direkten Nähe sonst noch an der deutschen Nordseeküste?
- **Duhnen bietet mehr als Dünen und Meer!** Duhnen ist der nicht nur bei Urlaubern bekannteste und begehrteste Stadtteil von Cuxhaven und hat deshalb das größte Werterhaltungs- und Wertsteigerungspotential. Duhnen ist **DAS** Tourismuszentrum des Nordseebades Cuxhaven!
- Der Standort des Neubaus ist relativ **ruhig** in dem verkehrsrärmeren West-Abschnitt der Straße Dallacker in einem **Wohnumfeld**, das von Einfamilienhäusern und kleinen Appartementshäusern und Pensionen geprägt ist, in denen die Ferienwohnungen an Urlauber vermietet werden. Die Entfernungen zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen sind relativ kurz und bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar:

- nur ca. **350 m** nah zum großen Meerwasser-Erlebnisbad "**ahoi!**" mit großer Sauna-Landschaft direkt am Strand
- nur ca. **430 m** nah zum kilometerlangen **Sandstrand** mit schöner Strandpromenade zum Flanieren, Baden und Schiffe-Schauen, bei Ebbe auch ideal zum Wattlaufen bis zur Insel Neuwerk
- nur ca. **680 m** nah zum Duhner "Dorfbrunnen" im **Dorfzentrum**, das Ihnen die Vorteile eines über die Jahre gewachsenen und intakten Ortskernes bietet, zum Beispiel Einkaufsmöglichkeiten inkl. EDEKA-Markt, Bäckereien, Konditoreien, Fleischereien, Restaurants, Kneipen, Cafés, Eisdielen, Imbißstände, Ärzte, Apotheke, Friseur, Optiker, Mode- und Souveniräden, Sparkassenfiliale mit Geldautomat, Postagentur, Kirche, Linienbushaltestelle und vieles mehr
- nur ca. **1600 m** nah zum beheizten Meerwasser-**Freibad** in Steinmarne direkt am Strand
- nur ca. **1800 m** nah zum neuen Döser **Einkaufszentrum** am "Bäderring" mit ALDI, Getränkemarkt, Optiker, Bäckerei/Konditorei und Fleischerei mit Imbiß
- nur ca. **3000 m** nah zum **Kurpark** in Döse mit großem Veranstaltungszentrum "Kugelbake-Halle"
- nur ca. **4600 m** nah zum Cuxhavener **Stadtzentrum** am Eingang der Nordersteinstraße (Einkaufsstraße als Fußgängerzone) in der Nähe vom Wasserturm und Bahnhof
- nur ca. **4900 m** nah zum Cuxhavener **Hafen** am Weltschiffahrtsweg mit "Alte Liebe" und Yachthafen

### **Sonstiges:**

- Wann wollen Sie sich dieses sehenswerte Projekt ansehen? Eine **Besichtigung** des Baugrundstückes und von Cuxhavener Referenzobjekten ist nach telefonischer Vereinbarung generell auch abends und am Wochenende möglich.
- Zusätzlich zum Gesamtkaufpreis von € 169.800,- für die schlüsselfertige EG-Wohnung Nr. 2 inkl. Pkw-Platz zahlen Sie als Käufer die üblichen **Erwerbsnebenkosten**, also 4,5 % Grunderwerbsteuer und zusammen ca. 1,5 bis 2 % für die Notar- und Grundbuchamtsgebühren.
- Sie zahlen bei diesem Neubau-Objekt **KEINE zusätzliche Maklerprovision!** Andere Angebote mit sonst ortsüblichen brutto 5,95 % Maklercourtage noch zusätzlich zum Kaufpreis dürften also nur € 160.264,- kosten, um mit diesen € 169.800,- vergleichbar zu sein.
- Im Kaufpreis schon enthalten sind der extragroße Kfz-Stellplatz, den manche Mitbewerber Ihnen gern zusätzlich berechnen und/oder im Kleingedruckten verstecken, und ein ideeller Miteigentumsanteil am Grundstück. Sie zahlen also **keine Erbpacht!**
- Sie zahlen bei diesen € 169.800,- **keine zusätzliche Mehrwertsteuer!** Ich werbe nämlich nicht wie manche Mitbewerber plakativ mit Netto-Preisen, die sich dann womöglich noch um 19 % erhöhen! **Aber:** Wenn Sie Ihre Ferienwohnung nach der Fertigstellung nicht als Zweitwohnsitz nutzen, sondern wie viele Ihrer Nachbarn in diesem Haus und in den Nachbarhäusern mindestens 120 Monate lang gewerblich umsatzsteuerpflichtig an "ständig wechselnde Kurzzeitgäste" (Urlauber) vermieten wollen, dann können Sie das Appartement auch gemäß § 13b UStG zu einem günstigeren **Netto-Preis** von nur € 155.400,- erwerben.
- Meine Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Ein Irrtum und ein zwischenzeitlicher Verkauf bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehme ich keine Gewähr. Dies gilt auch für die Maßhaltigkeit und das Mobiliar in den Grafiken. Entscheidend sind allein die Vereinbarungen im Kaufvertrag.
- Wenn Ihnen dieses Angebot wider Erwarten nicht zusagen sollte, dann habe ich noch weitere Wohnungen und Appartements, Häuser und Grundstücke von PREISWERT bis PREMIUM in Cuxhaven einschließlich Duhnen und Döse im Angebot. Besuchen Sie mich auf meiner Homepage [www.immo-cux.de](http://www.immo-cux.de) oder rufen Sie mich an: Unter 04722-2219 und vor allem unter 0170-5108818 erreichen Sie mich häufig auch abends und am Wochenende.
- Wenn Sie ausführlichere Informationen über dieses Objekt haben möchten, dann vergessen Sie bitte nicht, bei Ihrer Anfrage Ihren vollständigen Vor- und Nachnamen und Ihre vollständige Briefpostanschrift mit Straße und Hausnummer sowie Postleitzahl und Wohnort anzugeben!

# Flächenübersicht • Neubau "Skippers Hus" • Dallacker 18A • 27476 Cuxhaven • Duhnen

Wohnung	Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	Nr. 4	Nr. 5	Nr. 6
Etage	<b>Erdgeschoß</b>	<b>Erdgeschoß</b>	<b>Erdgeschoß</b>	<b>Dachgeschoß</b> mit ausgebautem Spitzboden als Maisonette-Whg.	<b>Dachgeschoß</b> mit ausgebautem Spitzboden als Maisonette-Whg.	<b>Dachgeschoß</b> mit ausgebautem Spitzboden als Maisonette-Whg.
Lage zur Straße "Dallacker"	vorn	Mitte	hinten	vorn	Mitte	hinten
Lage zum Hauseingang	links	Mitte	rechts	links	Mitte	rechts
Außenwände und Lage	3 = außen	2 = innen	3 = außen	3 = außen	2 = innen	3 = außen
Wohnzimmer mit Eß- und Kochbereich und Platz für Schlafcouch	22,8 m <sup>2</sup>	21,3 m <sup>2</sup>	22,8 m <sup>2</sup>	20,2 m <sup>2</sup>	19,8 m <sup>2</sup>	20,2 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer mit Platz für Doppelbett und Schrank	11,2 m <sup>2</sup> mit Ost-Fenster und Süd-Fenster	10,6 m <sup>2</sup> mit West-Fenster	11,2 m <sup>2</sup> mit Ost-Fenster	9,0 m <sup>2</sup> mit Süd-Fenster	9,4 m <sup>2</sup> mit West-Fenster	9,0 m <sup>2</sup> mit Nord-Fenster
Duschbad/WC mit Fenster	5,1 m <sup>2</sup>		5,1 m <sup>2</sup>	5,1 m <sup>2</sup>		5,1 m <sup>2</sup>
Duschbad/WC ohne Fenster		4,2 m <sup>2</sup>			4,1 m <sup>2</sup>	
Flur	4,0 m <sup>2</sup>	3,5 m <sup>2</sup>	4,0 m <sup>2</sup>	4,4 m <sup>2</sup>	3,4 m <sup>2</sup>	4,4 m <sup>2</sup>
Abstellraum im Flur	0,6 m <sup>2</sup>	0,9 m <sup>2</sup>	0,6 m <sup>2</sup>			
Abstellraum unter Treppe				0,6 m <sup>2</sup>	0,7 m <sup>2</sup>	0,6 m <sup>2</sup>
großer Spitzboden-Abstellraum mit großem Dreiecksgiebfenster				10,2 m <sup>2</sup> mit Süd-Fenster	7,0 m <sup>2</sup> mit West-Fenster	10,2 m <sup>2</sup> mit Nord-Fenster
kleiner Spitzboden-Abstellraum mit VELUX-Fenster (Ausbau als 2. WC oder 2. Bad/WC möglich)				1,7 m <sup>2</sup>	2,7 m <sup>2</sup>	1,7 m <sup>2</sup>
Flur im Spitzboden				1,8 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	1,8 m <sup>2</sup>
Terrasse (Gesamtpflasterfläche)	12,2 m <sup>2</sup> vor Wohnzimmer	15,0 m <sup>2</sup> vor Wohnzimmer & Schlafzimmer	12,2 m <sup>2</sup> vor Wohnzimmer			
• davon überdachte Terrasse	8,7 m <sup>2</sup>	10,1 m <sup>2</sup>	8,7 m <sup>2</sup>			
• davon 50 % Wohnfläche	4,4 m <sup>2</sup>	5,1 m <sup>2</sup>	4,4 m <sup>2</sup>			
Balkon (Gesamtfläche)				8,4 m <sup>2</sup> vor Wohnzimmer	9,4 m <sup>2</sup> vor Wohnzimmer & Schlafzimmer	8,4 m <sup>2</sup> vor Wohnzimmer
• davon 50 % Wohnfläche				4,2 m <sup>2</sup>	4,9 m <sup>2</sup>	4,2 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b> gemäß Wohnflächenverordnung	<b>48,1 m<sup>2</sup></b>	<b>45,5 m<sup>2</sup></b>	<b>48,1 m<sup>2</sup></b>	<b>57,0 m<sup>2</sup></b>	<b>53,5 m<sup>2</sup></b>	<b>56,7 m<sup>2</sup></b>
Wohnungsgröße (Gesamtgröße) mit 100 % Terrasse oder Balkon	55,9 m <sup>2</sup>	55,5 m <sup>2</sup>	55,9 m <sup>2</sup>	61,2 m <sup>2</sup>	58,4 m <sup>2</sup>	60,9 m <sup>2</sup>
beheizbare Wohnfläche	43,7 m <sup>2</sup>	40,5 m <sup>2</sup>	43,7 m <sup>2</sup>	52,8 m <sup>2</sup>	48,6 m <sup>2</sup>	52,5 m <sup>2</sup>
in der Wohnfläche enthaltene <b>Spitzboden-Wohnnutzfläche</b>				13,6 m <sup>2</sup>	11,2 m <sup>2</sup>	13,3 m <sup>2</sup>
Wohnungsabstellraum im Keller	Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	Nr. 4	Nr. 5	Nr. 6
Nutzfläche dieses Kellerraumes	7,2 m <sup>2</sup>	8,6 m <sup>2</sup>	7,4 m <sup>2</sup>	10,4 m <sup>2</sup>	9,3 m <sup>2</sup>	8,2 m <sup>2</sup>

Rundungsdifferenzen bleiben vorbehalten. Unter Dachschrägen wurde die Fläche in 150 cm Höhe berechnet. Die ausgebauten Abstellräume im "wohnlich wirkenden" Spitzboden sind baurechtlich nicht als Wohnräume bzw. als Aufenthaltsräume zugelassen.