

Objektbeschreibung:

- Das Appartementhaus "Hohe Worth" steht in **Duhnen** in der ersten Häuserreihe zum Sandstrand südlich der "Cuxhavener Straße" und östlich des Duhner Dorfkentrums auf dem Weg nach Döse-Steinmarne in der Nähe des großen und beheizten Meerwasser-Freibades.
- Das Haus wurde **1988** erbaut und befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand, was wohl auch daran liegt, daß hier im Gegensatz zu vielen anderen Cuxhavener Appartementhäusern die Hausverwaltung und eine große Vermietungsagentur ein Büro mit langen Öffnungszeiten direkt im Hause haben, das fast schon den Charakter einer **Rezeption** hat.
- Diese erst vor einiger Zeit komplett renovierte Wohnung befindet sich oben im **zweiten Obergeschoß** und damit in der mittleren von fünf Wohnungsetagen im vorderen Bereich auf der **Ost-Seite** des Hauses. Ein geräumiger Fahrstuhl bringt Sie und Ihre Gäste nicht nur bis in Ihre Wohnung, sondern auch hinunter in die Tiefgarage und hinauf in die 4. Etage zur gemeinschaftlichen Waschküche und über eine Treppe zu Ihrem wohnungseigenen Abstellraum im Dachboden.
- Erleben Sie bei einer Besichtigung dieser 2-Zimmer-Ferienwohnung, die einschließlich der relativ windgeschützten Ost-Loggia insgesamt **ca. 40 m²** groß ist, wie erstaunlich groß die offiziell ca. 37,5 m² Wohnfläche wegen der guten Aufteilung mit einem separaten Schlafzimmer für zwei Einzelbetten und mit einer separaten Kochnische und mit einem geräumigen Badezimmer mit bodengleicher Dusche auf Sie und Ihre Gäste wirken können.
- Sie dürfen diese Wohnung als Erst- oder Zweitwohnsitz bewohnen oder an "ständig wechselnde Kurzzeitgäste" (Urlauber) vermieten, wie es viele andere Eigentümer im Hause bereits sehr erfolgreich über die dort ansässige Agentur KARIN HAMER machen.
- Die im Haus ansässige Vermietungsagentur gibt das **Einnahmepotential** (Brutto-Logis-Umsatz) einer solchen Ferienwohnung mit ca. € 10.000,- pro Jahr abzüglich brutto 23,8 % Agenturprovision an. Der Verkäufer und der Verwalter geben die jährlichen **Betriebskosten** der Wohnung mit ca. € 2.000,- bis € 2.400,- an. Einzelheiten nenne ich auf Anfrage. Diese Angaben sind ohne Gewähr.
- Fragen Sie Ihren Steuerberater doch auch nach einem Mietmodell für eine Zweitwohnung, die an einen Familienangehörigen vermietet wird, wenn Sie keine fremden Gäste in Ihrer Wohnung haben möchten.
- Wenn Sie vergleichen wollen: Die Kaufpreisanteile betragen für die Wohnung ca. € 100.000,- zuzüglich ca. € 15.000,- für den Pkw-Platz in der Tiefgarage und zuzüglich ca. € 10.000,- für das relativ neuwertige Inventar inkl. Einbauküche, womit der **GESAMTPREIS € 125.000,-** beträgt.

Ausstattung:

- Das kleine, aber separate **Schlafzimmer** mit Zugang zum Balkon, das für eine Ferienwohnung außergewöhnlich geräumige und weiß geflieste **Badezimmer** (hier: mit großer und bodengleicher Dusche und mit WC in Eck-Montage) mit weißen Sanitärobjekten und die zum **Wohnzimmer** offene, aber doch separate **Kochnische** haben zur Beliebtheit dieses Apartmenttyps bei Gästen des Hauses "Hohe Worth" beigetragen.
- Die zum Verkauf stehende Ferienwohnung ist komplett **möbliert** für die Vermietung an Urlauber. Haus und Wohnung und Inventar wurden laufend so gepflegt und **modernisiert**, daß man ihnen das Baujahr 1988 nicht ansieht. Das zum Verkauf stehende Appartement wurde erst vor einiger Zeit einschließlich des Badezimmers **vollständig renoviert** und einschließlich der Einbauküche **neu möbliert**. Statt Teppichboden hat diese Wohnung einen Kunststoffbodenbelag in Parkettoptik.
- Der geräumige **Fahrstuhl** fährt vom Kellergeschoß inkl. Tiefgarage bis hinauf in die vierte Etage.
- In einem Gemeinschaftsraum in der vierten Etage befinden sich eine Waschmaschine und ein Wäschetrockner als Markengeräte mit Münzautomaten.
- Zur Wohnung gehört ein separater **Abstellraum** im Dachboden.
- Auf Nebenkostentreiber wie Schwimmbad und Sauna wurde bei diesem Haus bewußt verzichtet, um die Betriebskosten auch mit Fahrstuhl und Tiefgarage niedrig zu halten. Als **Hausgeld** ("Wohngeld") inkl. Heizkostenvorauszahlung sind momentan nur **€ 115,-** pro Monat an die Hausverwaltung zu zahlen, was sich bei einer intensiven Vermietung an Gäste auf ca. € 130,- pro Monat erhöhen könnte. Deutlichere Steigerungen sollten wegen der im Sommer 2008 neu eingebauten

Heizungsanlage und wegen der inzwischen recht hoch angesparten und im Kaufpreis enthaltenen Rücklage (zum Beispiel für einen neuen Fahrstuhl) nicht zu erwarten sein.

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 ist der bekannteste und bei Urlaubern wie Einheimischen begehrteste Stadtteil von Cuxhaven und hat deshalb das größte **Werterhaltung-** und **Wertsteigerungspotential**.
- Das beliebte Haus "Hohe Worth" befindet sich östlich des Duhner Ortszentrums und dort in der ersten Gebäudereihe zum Sandstrand.
- Das Haus wird vom Strand nur durch eine Tempo-30-Straße und einen "bewaldeten" Grünstreifen getrennt, der auf Höhe des Hauses direkt durchquert werden kann.
- Die für einen erholsamen Urlaub wichtigsten Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig zu erreichen.
- nur ca. 150 m nah und mit direktem Zugang zum kilometerlangen **Sandstrand** in der Nähe des "Stadions am Meer" für Beach-Sport-Veranstaltungen und mit schöner Strandpromenade zum Flanieren, Baden und Schiffe-Schauen; bei Ebbe auch ideal zum Wattlaufen bis zur Insel Neuwerk
- nur ca. 320 m nah zum beheizten **Meerwasser-Freibad** in Steinmarne direkt am Strand
- nur ca. 650 m nah zum neuen Döser Einkaufszentrum am "Bäderring" mit ALDI, Getränkemarkt, Optiker, Bäckerei/Konditorei und Fleischerei mit Imbiß
- nur ca. 700 m nah zum Duhner "**Dorfbrunnen**" im Dorfzentrum, das Ihnen die Vorteile eines intakten Ortskernes bietet: Einkaufsmöglichkeiten inkl. EDEKA-Markt, Bäckereien, Konditoreien, Fleischereien, Restaurants, Kneipen, Cafés, Eisdielen, Imbißstände, Ärzte, Apotheke, Friseur, Optiker, Mode- und Souvenirläden, Sparkassenfiliale mit Geldautomat, Postagentur, Kirche, Linienbushaltestelle und vieles mehr
- nur ca. 1200 m nah zum großen Meerwasser-Erlebnisbad "**ahoi!**" mit Sauna, direkt am Strand
- nur ca. 1800 m nah zum Kurpark mit Veranstaltungszentrum "Kugelbake-Halle"

Hinweise:

- Wann wollen Sie sich diese sehenswerte Wohnung ansehen? Eine **Besichtigung** ist nach telefonischer Terminvereinbarung mit mir als Makler auch kurzfristig möglich, wenn die Ferienwohnung nicht gerade an Urlauber vermietet ist.
- Zusätzlich zum Gesamtkaufpreis in Höhe von **€ 125.000,-** schon einschließlich ca. € 15.000,- für einen Tiefgaragenplatz und einschließlich ca. € 10.000,- für das noch fast neuwertige Inventar inkl. Einbauküche zahlen Sie als Käufer 4,5 % Grunderwerbsteuer und zusammen ca. 1,5 bis 2 % für Notar- und Grundbuchamtsgebühren sowie Maklercourtage in der hier insgesamt ortsüblichen Höhe von brutto **5,95 %** inkl. MwSt. Ein ideeler Miteigentumsanteil am Grundstück in Höhe von ca. **€ 20.300,-** ist im Kaufpreis enthalten. Sie zahlen also keine Erbpacht!
- Ich biete dieses Objekt als Makler im Auftrag des Eigentümers an. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über mich zu führen. Meine Angaben basieren zum Teil auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und der Hausverwaltung und der Vermietungsagentur. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehme ich keine Gewähr. Dies gilt auch für Angaben zu Einnahmen und Ausgaben und für die Maßhaltigkeit und Möblierung von Zeichnungen. Ein Irrtum und ein zwischenzeitlicher Verkauf bleiben vorbehalten. Entscheidend sind allein die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Diese Ferienwohnung kann einschließlich schon bestehender Kurzzeitmietverträge **kurzfristig übernommen** werden.
- Wenn Ihnen dieses Objekt auch nach einer Besichtigung wider Erwarten nicht zusagen sollte, dann habe ich noch weitere Wohnungen und Appartements, Häuser und Grundstücke von PREISWERT bis PREMIUM in Cuxhaven einschließlich der Stadtteile Duhnen und Döse im Angebot. Besuchen Sie mich auf meiner Homepage www.immo-cux.de oder rufen Sie mich an: Unter 04722-2219 und **0170-5108818** erreichen Sie mich häufig auch abends und am Wochenende.
- Vergessen Sie bei einer Anfrage über E-Mail bitte nicht, Ihren vollständigen Namen und Ihre vollständige Briefpostanschrift anzugeben, weil ich als Makler ausführliche Informationen über eine Immobilie nicht einfach an eine anonyme E-Mail-Adresse versenden darf.