

Exposé

Wohnung in Cuxhaven

**Traumhafte Seesichtwohnung mit Blick auf den
Weltschiffahrtsweg und die Insel Neuwerk *Reserviert***



Objekt-Nr. **OM-283977**

Wohnung

Verkauf: **589.000 €**

Ansprechpartner:
Disque

27476 Cuxhaven
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1999	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	85,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,00 m ²	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	414 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive Wohnung mit einmaligem Blick auf das Weltnaturerbe Wattenmeer wird Sie verzaubern. Die Wohnung liegt in der 5. Etage der beliebten Kurpark-Residenz, sie bietet einen besonderen Charme mit einem einzigartigen Ausblick und ist gerade einmal 2 Gehminuten vom Sandstrand entfernt.

Durch den geräumigen Flur gelangt man durch eine Glastür in den großzügigen Wohn-Ess-Bereich. Er ist durch die bodentiefen Fenster hell und lichtdurchflutet und besticht durch den traumhaften Ausblick. Der Eindruck wird komplettiert durch den hellen, hochwertigen Marmorboden, der durch seine Sandsteinoptik einen fast nahtlosen Übergang zur Natur und zum Strand bietet und somit das mediterrane Flair im Innenraum widerspiegelt.

Vom Wohnbereich aus erhält man Zugang zum großzügigen, überdachten Balkon, der eine unverbaute Sicht auf den Strand, das Wattenmeer und die Insel Neuwerk ermöglicht. Während der kälteren Jahreszeiten kann man den Blick vom gemütlichen, angrenzenden Wintergarten aus genießen, zum Beispiel während man dort seinen Morgenkaffee oder -tee und sein Frühstück einnimmt.

Die Küche ist mit einer hellen, zeitlosen Einbauküche und modernen Marken-Geräten der Firma Siemens ausgestattet, die in einem neuwertigen und wenig benutzten Zustand sind. Sie bietet einen Einbaukühlschrank mit Gefrierfach, eine Spüle in Granitoptik mit neuen Einbau-LED-Spots darüber, einen teilintegrierten Geschirrspüler, ein Ceran-Kochfeld mit darüber liegender Dunstabzugshaube (Abluft) sowie einen Backofen mit Teleskopauszug. Bei Bedarf ist hier ebenfalls Platz für einen kleinen Tisch, an dem die Mahlzeiten eingenommen werden können.

Das großzügige und ruhige Schlafzimmer, das ebenfalls durch seinen malerischen Ausblick zum Verweilen einlädt, bietet genügend Platz für ein komfortables Doppelbett, einen geräumigen Kleiderschrank und weitere Möbelstücke. Darüber hinaus ist es mit hochwertigen und maßangefertigten Verdunkelungs-Plissees ausgestattet, was laue Sommernächte verspricht.

Schräg gegenüber der Wohnung befindet sich eine großzügige Bibliothek mit einer vielfältigen Auswahl an frei zugänglicher Literatur (Kinderbücher, Jugendliteratur, Klassiker der deutschen Dichtung/Lyrik, Belletristik, Bildbände etc.). Darüber hinaus eignet sich diese hervorragend als Arbeitsraum, da sie mit einem großen Holztisch und komfortablen Stühlen ausgestattet sowie äußerst ruhig gelegen ist.

Die Umgestaltung der Immobilie zu einer 3-Zimmer-Wohnung durch Verkleinerung des Flurbereiches und Vergrößerung des sich am Schlafzimmer befindlichen zweiten Abstellraumes wäre grundsätzlich gut möglich.

Ausstattung

Das großzügig geschnittene Badezimmer wurde vor ca. 3 Jahren durch ortsansässige Fachfirmen komplett modernisiert. Es besticht durch einen hellen Boden in Holzoptik, hierzu passende Holzvertäfelungen an der Decke mit integrierten LED-Einbau-Spots, einen großen Design-LED-Spiegel, ein hochwertiges Keramikwaschbecken sowie ein hierauf abgestimmtes spülrandloses WC mit Absenkautomatik. Das Highlight ist die geräumige, bodentiefe/barrierefreie Dusche mit Glaselement, Mosaikfliesen und hochwertiger Grohe-Armatur. Das Badezimmer wird durch einen lamellenlosen Design-Handtuchheizkörper komplettiert.

Weitere Ausstattungsmerkmale der Wohnung und Kurparkresidenz:

- Komplett barrierefreies Wohnen: Aufzug im gesamten Gebäude
- Gegensprechanlage
- Eigener "Kellerraum" im 7. OG (3 m²)
- Eigener Tiefgarageneinstellplatz mit elektrischem Tor
- Gemeinschaftlicher abschließbarer Fahrradraum in der TG

- Gemeinschaftlicher Wäscheraum (Waschmaschinen und Trockner der Firma Miele; mit Waschmünzen nutzbar)
- Gemeinschaftliches, romantisches Schwimmbad mit Whirlpool
- Gemeinschaftliche, hochwertige Saunen (vor ca. 1 Jahr erneuert, Firma Klafs)
- Gemeinschaftlicher, großzügiger Wintergarten im Gebäude
- Weitere Gemeinschaftseinrichtungen: Bibliothek, Fernsehraum, Spielzimmer, Sonnenterrasse, Tischtennisraum
- Friseur, Kiosk, Räumlichkeiten mit Angeboten für Escape-Room-Aktivitäten, Krimi-Dinner, Gesellschaftstanz (privat), Pflegeeinrichtung

KEINE MAKLERANFRAGEN!

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie befindet sich in Cuxhaven, im Stadtteil Döse. Döse ist der nördlichste Stadtteil Cuxhavens und markiert mit der Kugelbake gleichzeitig den nördlichsten Punkt Niedersachsens. Hier mündet die Elbe in die Nordsee. In Döse wird mit dem Kurpark, in dem regelmäßig Veranstaltungen stattfinden, eine touristische Zentrumsfunktion innerhalb Cuxhavens erfüllt. 3 km Sandstrand laden zum Baden ein, ergänzt durch das beheizte Seewasserfreibad Steinmarne. Direkt gegenüber der Immobilie gibt es eine Bushaltestelle mit Anbindung an die City. In Laufnähe gibt es verschiedene Restaurants, Bäckereien, Cafés und Einkaufsmärkte. Auch ein Fitnessstudio (im Gebäude), ein Physiotherapeut etc. sind fußläufig gut zu erreichen. Unweit entfernt gibt es zudem diverse weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kitas, Schulen, Sportplätze etc.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	98,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Gebäude/Umgebung

Exposé - Galerie



Gebäudeansicht

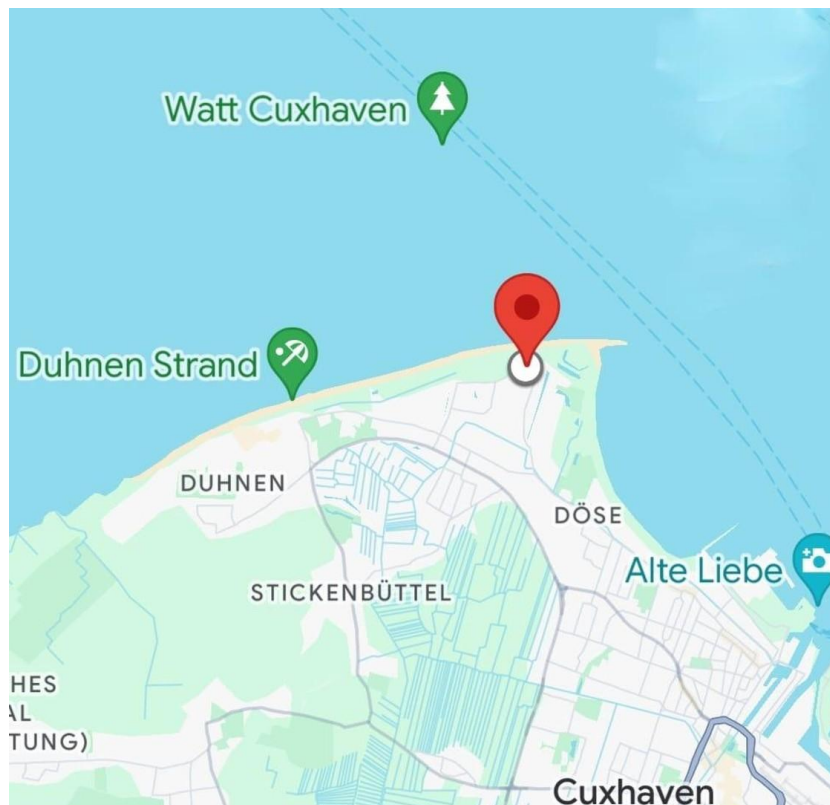


Gebäudeansicht

Exposé - Galerie

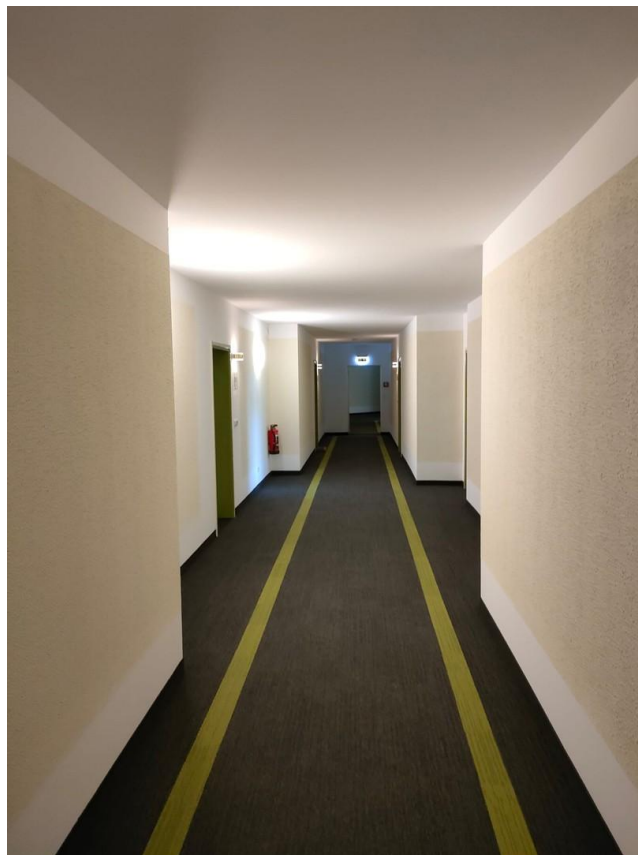


Gebäudeansicht



Kartenansicht

Exposé - Galerie



Flurbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Exposé - Galerie



Ausblick Balkon

Exposé - Galerie



Ausblick Balkon

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



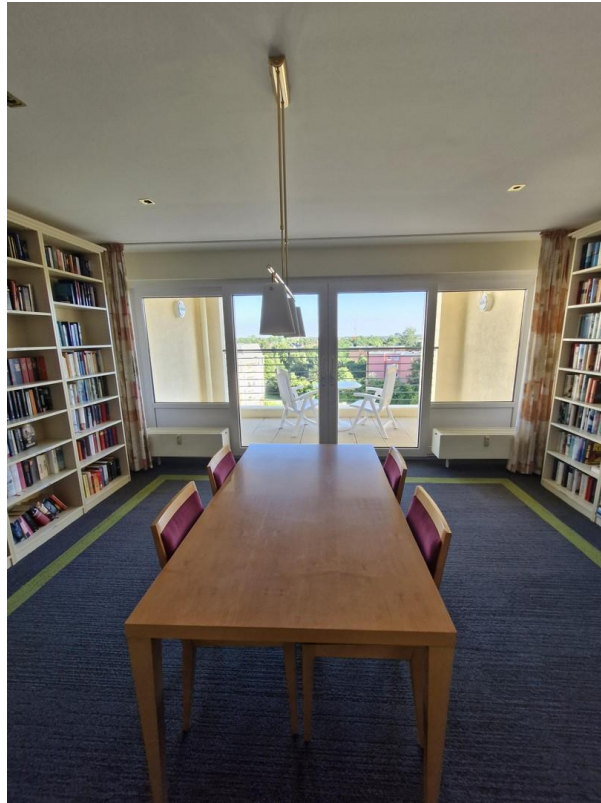
Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Exposé - Galerie



Bibliothek



Bibliothek

Exposé - Galerie



Bibliothek

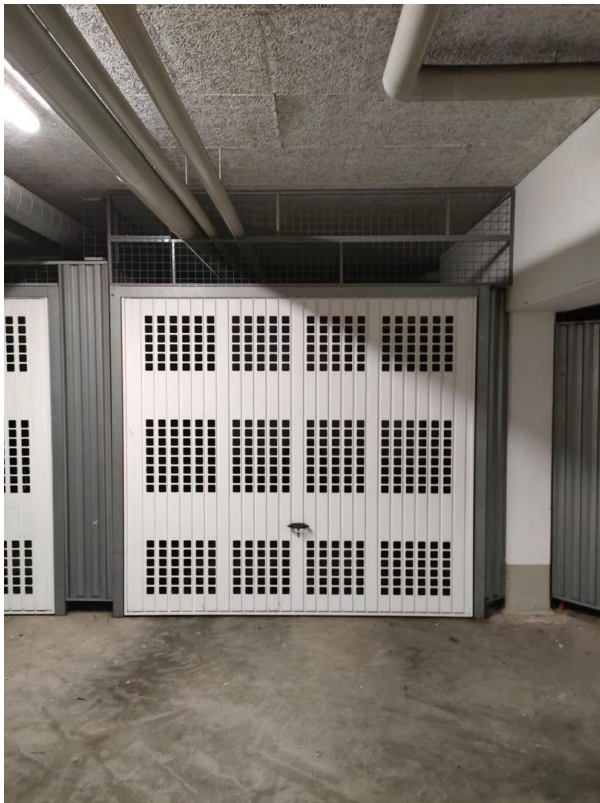


Schwimmbad

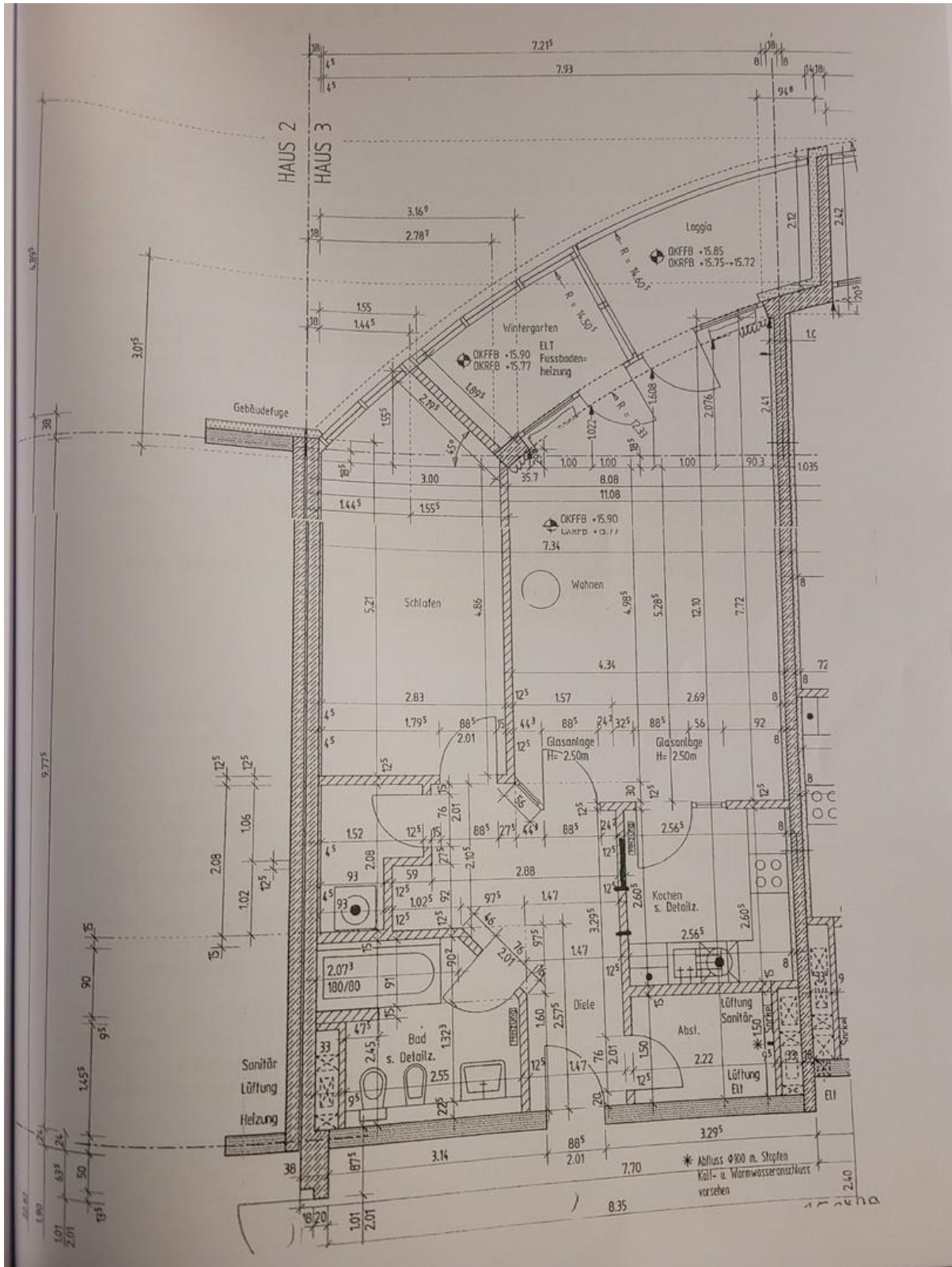
Exposé - Galerie



Schwimmbad



Exposé - Grundrisse



Grundriss