

Exposé

Wohnung in Cuxhaven

**Rarität! Panorama Meerblick rundum, Sonnenuntergang
1. Reihe Döse Cuxhaven**



Objekt-Nr. OM-323569

Wohnung

Verkauf: **760.000 €**

Ansprechpartner:
Dirk Bunse

Nordfeldstr. 24
27476 Cuxhaven
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	saniert
Etagen	12	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	490 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach etwas Besonderem? Das herausragende Merkmal dieser Wohnung in der 1. Reihe ist der außergewöhnliche Meerblick aus allen Räumen in drei Himmelsrichtungen.

Die breite Fensterfront des großen Wohn-/Esszimmers sowie der Balkon bieten einen Panoramablick auf die Nordsee, das Wattenmeer und die Insel Neuwerk.

Sowohl aus dem Wohnzimmer als auch aus beiden Schlafzimmern kann der Sonnenaufgang an der Kugelbake sowie der Schiffsverkehr auf dem Weltschiffahrtsweg beobachtet werden.

Aus der Küche bietet sich das Panorama über die Grimmershörnbucht und den Weltschiffahrtsweg bis nach Cuxhaven. Küche und Flur genießen die ersten Sonnenstrahlen am Morgen und haben den ganzen Vormittag Sonne.

Ab dem Nachmittag genießen Sie die Sonne vom verglasten Balkon bzw. aus den großen Fenstern des Wohn-/Esszimmers, die auf einer Länge von ca. 10m fast durchgehend zum Strand hin orientiert sind. Von hier können Sie die herrlichen Sonnenuntergänge Richtung Insel Neuwerk genießen, die sich in immer wieder neuen Farben darbieten. Auch das Leuchtfeuer von Helgoland lässt sich erspähen. Bei Flut können Sie die Kunststücke der (Kite-)Surfer in Nähe der Kugelbake bestaunen. Eine neue Perspektive ist es zudem, Vögel unter sich fliegen zu sehen.

Bei diesem Panoramablick können Sie jedem Wetter etwas abgewinnen. Dieser Ausblick wird Ihnen nicht langweilig.

Die Wohnung befindet sich in der 10. Etage im „Strandhochhaus Döse“. Im Haus selbst befinden sich zwei Personenfahrstühle (einer davon als Lastenfahrstuhl nutzbar), so dass ein barrierefreier Zugang zur Wohnung möglich ist. Auch das Badezimmer ist barrierefrei.

Ausstattung

Die Wohnung selbst bietet ca. 120 m² Wohnfläche, die sich auf eine geräumige Küche, einen großzügigen Flur, ein großes Bad mit barrierefreier Dusche, zwei Schlafzimmer und einen weitläufigen Wohnraum mit einer großen Loggia/Balkon verteilen.

Die Wohnung wurde im Jahr 2021 umfassend renoviert. Im Wohnraum wurde ein Parkettboden, in den Schlafzimmern Korkboden verlegt. In der Küche, dem Flur und dem Badezimmer liegt Marmorboden. Das Badezimmer ist raumhoch mit Marmor gefliest.

An den Fenstern und der Wohnungseingangstür befinden sich Plissees zur Verschattung bzw. als Sichtschutz.

Zwischen den beiden Schlafzimmern bestand eine Öffnung, um die Zimmer als Schlaf- und Ankleidezimmer zu nutzen. Die verspiegelte Schiebetür ist noch eingebaut, so dass dieser Zustand bei Bedarf leicht wieder hergestellt werden kann.

Im kleineren Schlafzimmer befindet sich ein sehr großer, geräumiger Einbauschränk, der mittels Schiebetüren beliebig geöffnet werden kann.

Umlaufend im Wohn-Esszimmer befinden sich neue LED-Deckenstrahler der Firma Paulmann.

Die Küche bietet Geschirrspülmaschine, Induktionsherd mit Pyrolyse-Backofen und Dunstabzug (jeweils aus dem Jahr 2021), einen großen Kühlschrank mit Nullgradzonen und Gefrierfach sowie Waschmaschine und Trockner.

Die große Loggia lädt zum Verweilen ein und kann mittels Markise verschattet werden.

Zur Wohnung gehören ein gemauerter Keller mit rund 8 m² und eine Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor mit rund 34 m².

Im Gemeinschaftseigentum sind weiterhin vorhanden:

- gemeinsamer Waschraum mit Waschmaschinen und Trockner

- Fahrradabstellkeller
- Wäschetrockenplatz
- Fahrradabstellplatz.

Des Weiteren gehört der Gemeinschaft noch die Hausmeisterwohnung.

Das derzeitige Hausgeld (inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage) beträgt 490 €.

Erbaut im Jahr 1968 wurde das Objekt regelmäßig in Stand gehalten.

In den letzten Jahren wurden folgende Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum vorgenommen:

2024 – Sanierung der Laubengänge

2023 – Sanierung der Eingangshalle

2021 – Sanierung der Brüstungen

2019 – Sanierung des Daches

2018 – Erneuerung der Heiztechnik (Gas)

2014 – Sanierung Treppenhausturm (inkl. Fenster)

Derzeit sind keine weiteren Erhaltungsmaßnahmen geplant.

Verbrauchsorientierter Energieausweis:

Endenergieverbrauch: 138 kWh/(m² * a)

Primärenergieverbrauch: 152 kWh/(m² * a)

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Gas

Ausweis gültig bis 06.11.2027

Es liegt nur ein Energieausweis aus dem Jahr 2017 vor. Der Endenergieverbrauch wurde mit 138 kWh/(m²*a) ausgewiesen. Im Jahr 2018 wurde die Heizungsanlage und im Jahr 2019 das Dach erneuert. (Es ist somit von einem besseren Energiewert auszugehen.)

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Das Strandhochhaus Döse besticht durch seine exponierte Lage in der Ersten Reihe und somit durch direkte Nähe zum Sandstrand, unweit vom Kurzentrum in Döse. Ärzte, Banken, Apotheken, Spielplätze, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangebote, Kurpark u. Kugelbake sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs mit direkter Anbindung zur Stadtmitte/Bahnhof befinden sich unweit des Hauses. Der Bahnhof bietet Verbindungen sowohl nach Hamburg als auch nach Bremen (über Bremerhaven). Bis zur Bundesautobahn A 27 in Richtung Bremerhaven/ Bremen sind es nur rund 6 km. Es ist demnach eine insgesamt günstige überregionale Verkehrsanbindung gegeben.

Der Ortsteil Döse bildet den nördlichsten Punkt der Stadt Cuxhaven und somit auch von Niedersachsen. Hier finden Sie das Wahrzeichen der Stadt, das historische Seezeichen "Kugelbake", das die Mündung der Elbe in die Nordsee markiert. Von der Kugelbake aus erstreckt sich im Westen über die Kurteile Döse und Duhnen hinweg ein langer Sandstrand mit abwechslungsreicher Strandpromenade, die in einen Spazier- u. Radweg bis hin zum Kurteil Sahlenburg übergeht. Im Osten gelangen Sie durch die beliebte Grimmershörnbucht

mit Ihrem Grünstrand weiter bis in das Hafengebiet. Sowohl die Strandpromenade als auch die Badebucht und der Hafen bieten Ihnen eine Vielzahl von gastronomischen Einrichtungen. Döse gehört neben dem Ortsteil Duhnen zum touristischen Kerngebiet von Cuxhaven.

Das Strandhochhaus Döse ist der perfekte Ausgangspunkt für einen entspannten Tag am Strand, stimmungsvolle Wattwanderungen, kurze und lange Spaziergänge am Strand oder Radausflüge entlang der Küstenlinie.

Entfernungen im Überblick:

Infrastruktur im Umkreis von 1km

Sandstrand ca. 200m

Grimmershörnbucht Grünstrand ca. 800 m

Bushaltestelle ca. 100m

Autobahn A27 ca. 6km

Weitere Informationen

Die Einrichtung dieser exklusiven Wohnung kann mit übernommen werden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	138,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnraum

Exposé - Galerie



Wohn- / Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



1. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ausblick Schlafzimmer



2. Schlafzimmer



Küche

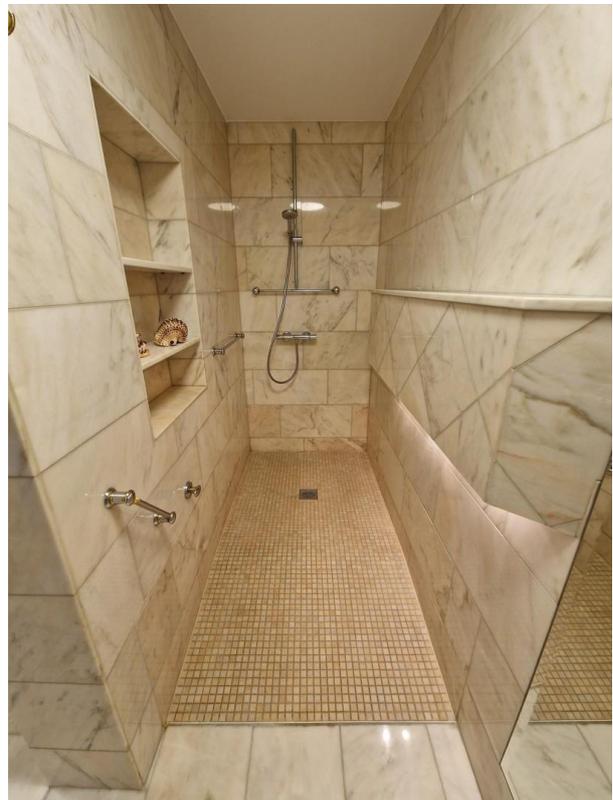
Exposé - Galerie



Küche



Bad



Bad - begehbare Dusche

Exposé - Galerie



Flur



Flur



Ausblick Schlafzimmer Nacht

Exposé - Galerie

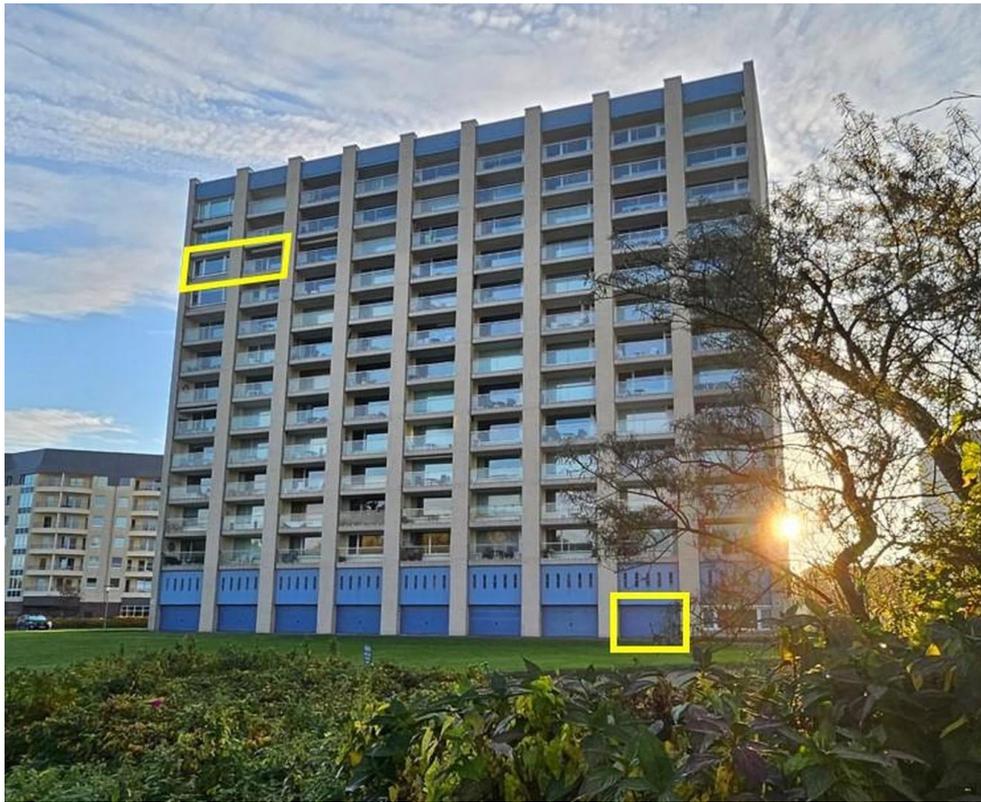


Ausblick Schlafzimmer Tag



Außenansicht von hinten

Exposé - Galerie



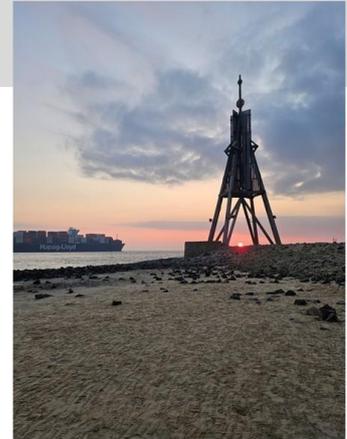
Außenansicht von Straße



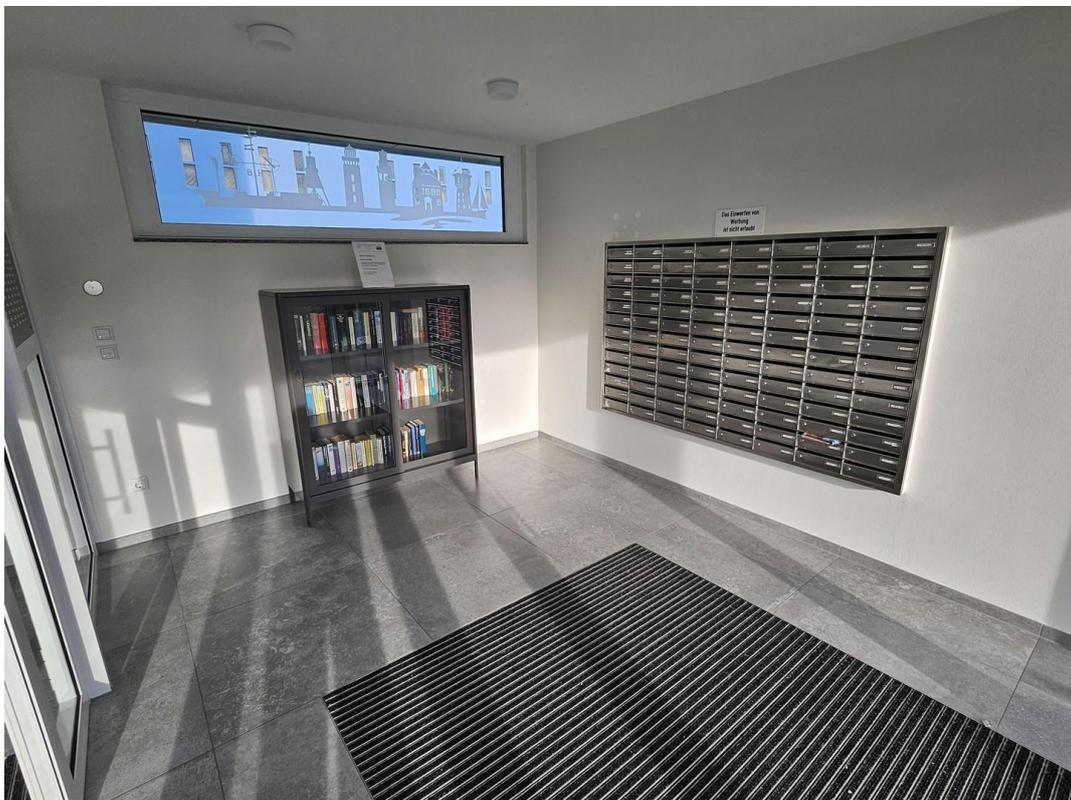
Außenansicht vom Strand

Exposé - Galerie

Strandimpressionen



Strandimpressionen



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Haustür



Vor der Wohnungstür

Exposé - Galerie

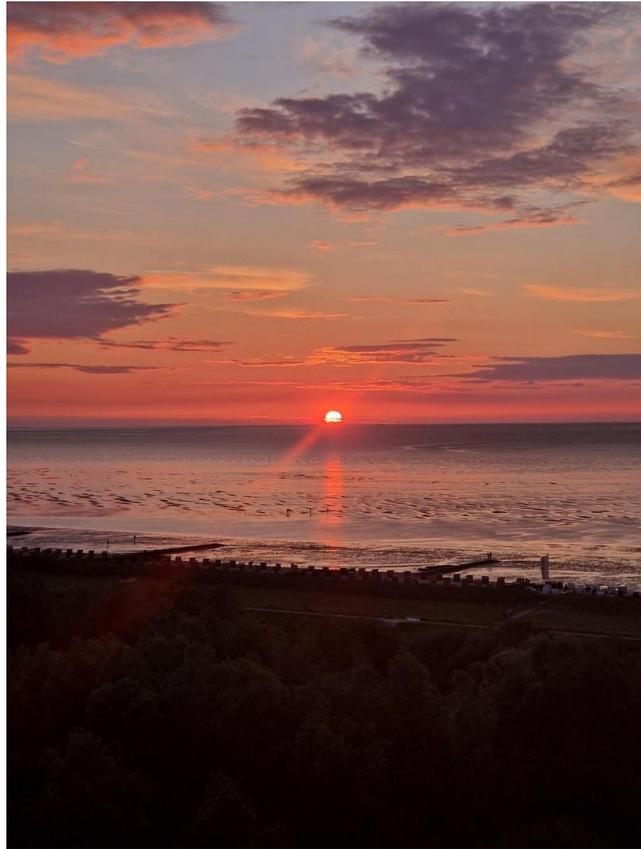


Ausblicke Wohnraum Balkon



Sonnenuntergang Balkon

Exposé - Galerie



Sonnenuntergang Wohnraum



Ausblick Essbereich

Exposé - Galerie



Sonnenaufgang Küche



Regenbogen Küche

Exposé - Galerie



Garage



Kellerraum

Exposé - Galerie



Kellerraum

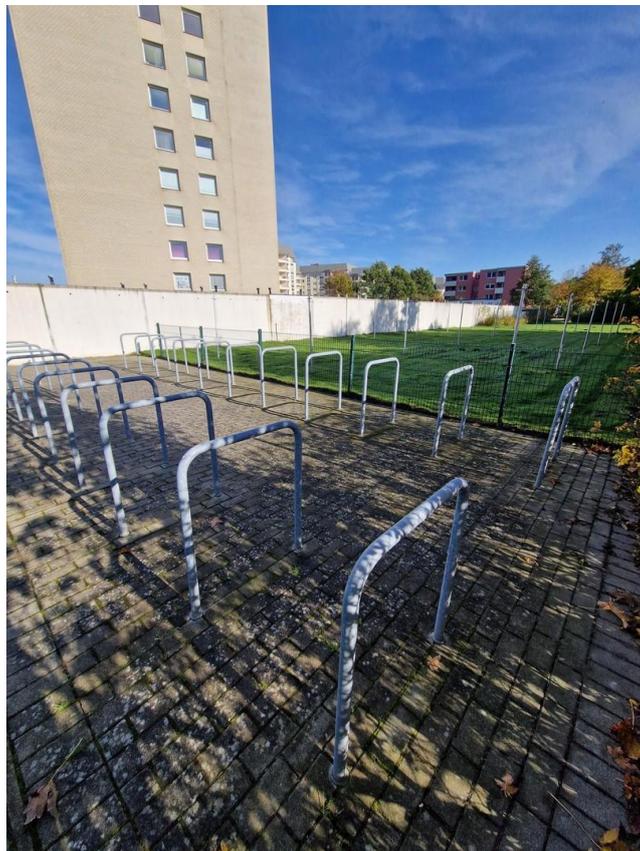


Fahrradkeller

Exposé - Galerie



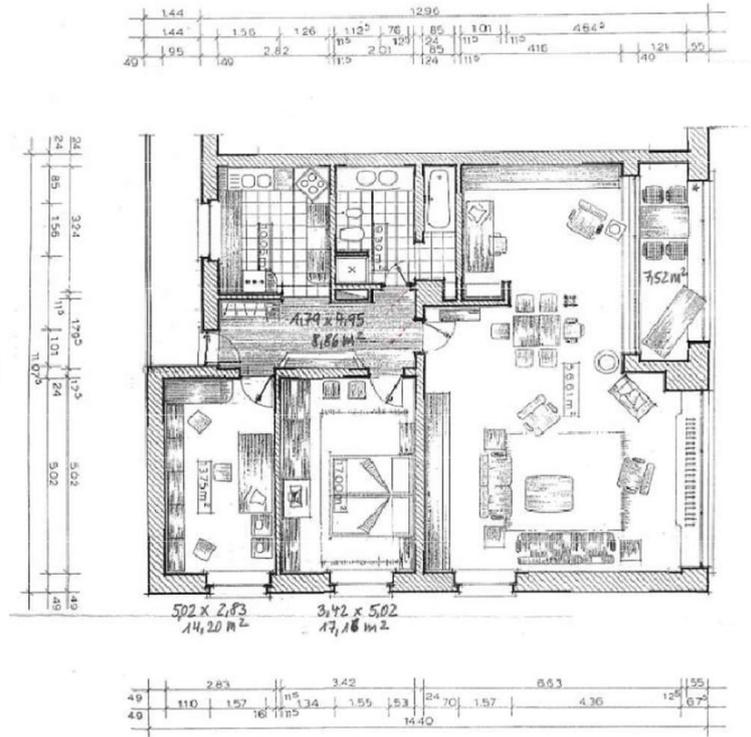
Wasch- & Trockenraum



Fahrradabstellplatz

Exposé - Grundrisse

Kurpark
Cuxhaven
Grimmershörnbucht



Nordsee
Wattenmeer
Insel Neuwerk

Kugelbake / Weltschiffahrtsweg

Grundriss

Grundriss schematisch & Ausblick nach drei Seiten



Grundriss mit Seeblick