

Achtung: Strand so nah, dass das Auto stehen bleibt – 2-Zimmer-Ferienwohnung mit Tiefgarage



SCHLEYER
IMMOBILIEN SEIT 1899

Erfolgreich in der
4. Generation

**FERIENWOHNUNG
IM HERZEN VON DUHNEN**

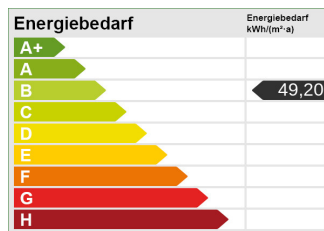
 Duhnen |  2 Zimmer |  ca. 44 qm Wohnfläche |  Tiefgaragenstellplatz |  bis zu 3 Personen nutzbar

27476 Cuxhaven

Details

ImmoNr	2929/F.T/26	Hausgeld	237,00 €
Objektart	Wohnung	Wohnfläche	ca. 44 m ²
Objekttyp	Etagenwohnung	Anzahl Zimmer	2
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Schlafzimmer	1
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Badezimmer	1
Kaufpreis	345.000,00 €	Baujahr	2015
Außen-Provision	3,57	Zustand	Neuwertig

Energieausweis	Bedarfsausweis	Energieeffizienzklasse	B
Endenergiebedarf	49,2 kWh/(m²a)	Befuerung	Gas
Energieausweis gültig bis	30.08.2026	Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr lt.	2015	Fahrstuhl	Personenaufzug
Energieausweis		Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
wesentlicher	Erdgas leicht	Balkon	Ja
Energieträger			



Beschreibung

Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Ferienwohnung im begehrten Cuxhavener Kurteil Duhnen bietet Ihnen die Möglichkeit, in eine hervorragend ausgelastete und bereits erfolgreich vermietete Ferienimmobilie zu investieren. Ob als Kapitalanlage oder für die eigene Auszeit an der Nordsee – hier profitieren Sie vom ersten Tag an von einer etablierten Vermietung.

Die voll möblierte Wohnung verfügt über ca. 45 m² Wohnfläche und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Der sonnige Balkon lädt zum Frühstück im Freien ein und bietet einen angenehmen Platz zum Entspannen. Mit einer Belegung für bis zu drei Personen erfüllt die Wohnung die Anforderungen einer attraktiven Ferienunterkunft. Ein Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist, rundet das Angebot ab.

Auch die Vermietungszahlen sprechen eine klare Sprache: Im Jahr 2024 wurden in insgesamt 218 Übernachtungen Einnahmen von rund 22.500 € erzielt. Für das Jahr 2025 konnten bei 222 Übernachtungen bereits Einnahmen von rund 23.745 € erwirtschaftet werden. Auch im laufenden Jahr zeichnet sich eine weitere positive Entwicklung der Vermietung ab.

Eine bezugsfertige Ferienwohnung in bester Lage von Duhnen – mit attraktiven Erträgen und hervorragendem Potenzial für die Zukunft.

Ausstattung

Einbauküche
Vollständige Möblierung
Balkon
Tiefgaragenstellplatz (im Kaufpreis enthalten)

Da die Ferienwohnung derzeit nahezu durchgehend vermietet ist, liegen uns aktuell leider keine Innenaufnahmen vor.

Die Vermietung erfolgt erfolgreich über die Ferienvermietungsagentur Gerken Ferienwohnungen Cuxhaven, die wir auch künftig sehr empfehlen können. Weitere Eindrücke der Wohnung sowie aktuelle Bilder finden Sie auf der Internetseite von Gerken unter folgender Suche:

www.gerken-duhnen.de

Suchen & Buchen / Appartementhäuser / Admiralsgarten-Backbord-2.

Lage

Der Wehrbergsweg 45 befindet sich in einer der gefragtesten Wohn- und Ferienlagen Cuxhavens – im Herzen des Kurteils Duhnen. Als touristisches Zentrum der Stadt vereint Duhnen maritimes Flair, eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur und den direkten Zugang zum UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer. Kilometerlange Sandstrände, die lebendige Promenade, zahlreiche Restaurants, Cafés, Boutiquen sowie das beliebte Thalassozentrum Ahoi! machen den Ortsteil zu einem ganzjährigen Anziehungspunkt für Urlauber und Einheimische gleichermaßen.

Die positive Entwicklung des Tourismus unterstreicht die Attraktivität des Standorts eindrucksvoll. Cuxhaven verzeichnet seit Jahren steigende Gäste- und Übernachtungszahlen und zählt mit über vier Millionen Übernachtungen jährlich zu den beliebtesten Urlaubsdestinationen an der deutschen Nordseeküste. Duhnen nimmt dabei eine Schlüsselrolle ein und gehört zu den wichtigsten touristischen Hotspots Niedersachsens.

Für Kapitalanleger und Eigennutzer bietet diese Lage gleichermaßen hervorragende Perspektiven. Die hohe touristische Nachfrage, die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die unmittelbare Nähe zum Strand und zum Wattenmeer sorgen für eine nachhaltige Wertbeständigkeit und machen Immobilien in Duhnen seit Jahren besonders begehrt. Wer hier investiert oder wohnt, profitiert von einer einzigartigen Kombination aus hoher Lebensqualität, maritimem Ambiente und einem der stärksten Tourismusstandorte Deutschlands.

Sonstige Angaben

Wir bemühen uns, alle Angaben so richtig und vollständig wie möglich zu machen. Wir übernehmen jedoch keine Gewähr für die Angaben unserer Auftraggeber und die Übereinstimmung sämtlicher baulicher Gegebenheiten mit den bei der Baubehörde vorliegenden Angaben und Daten. Das Angebot ist freibleibend. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Kosten: Die mit dem Ankauf verbundene Maklercourtage in Höhe von 7,14 % vom Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer vom Courtagebetrag wird zwischen Käufer und Verkäufer jeweils hälftig getragen. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer allein.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Tiefgaragenstellplatz



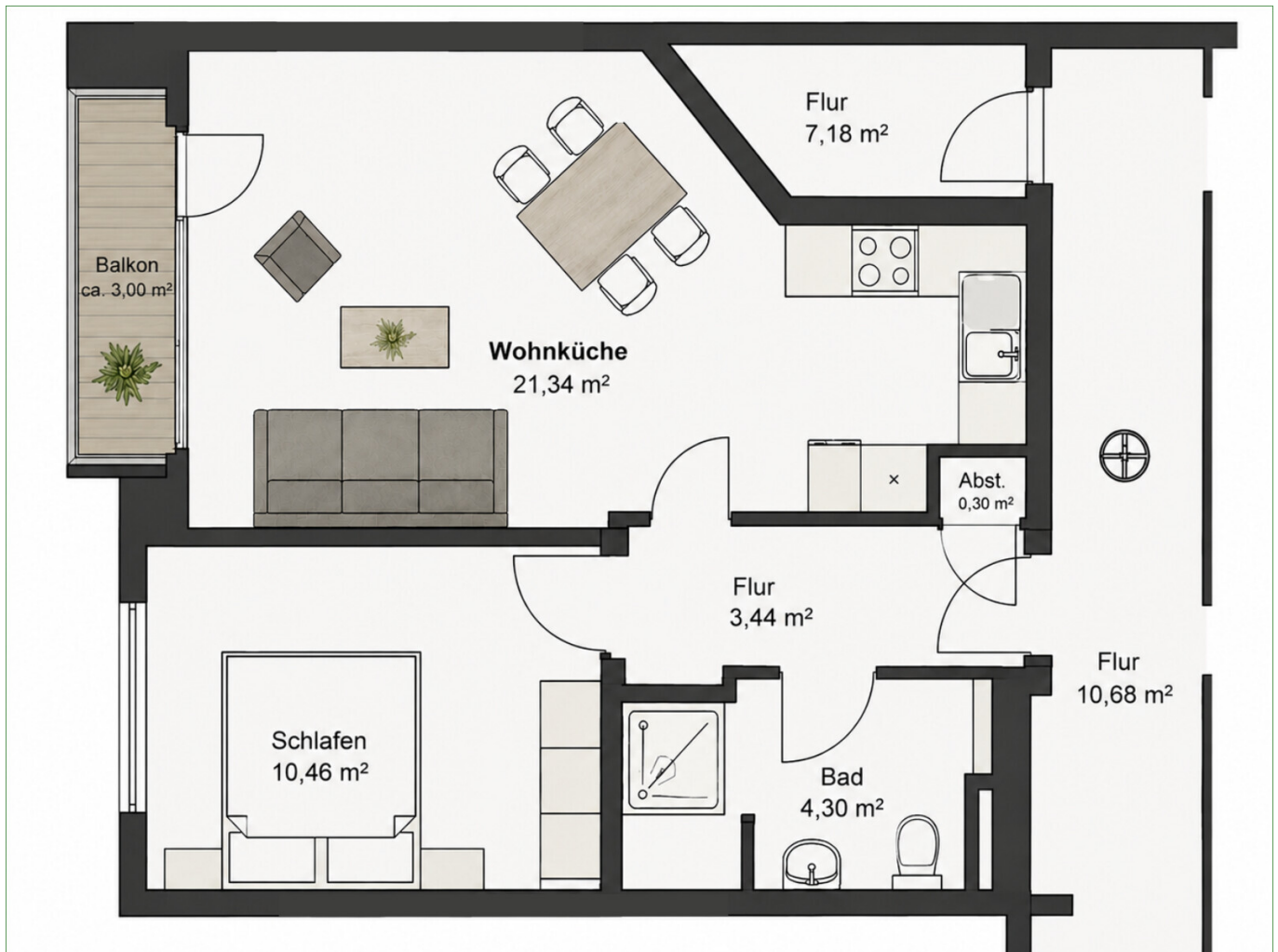
Fahrradraum



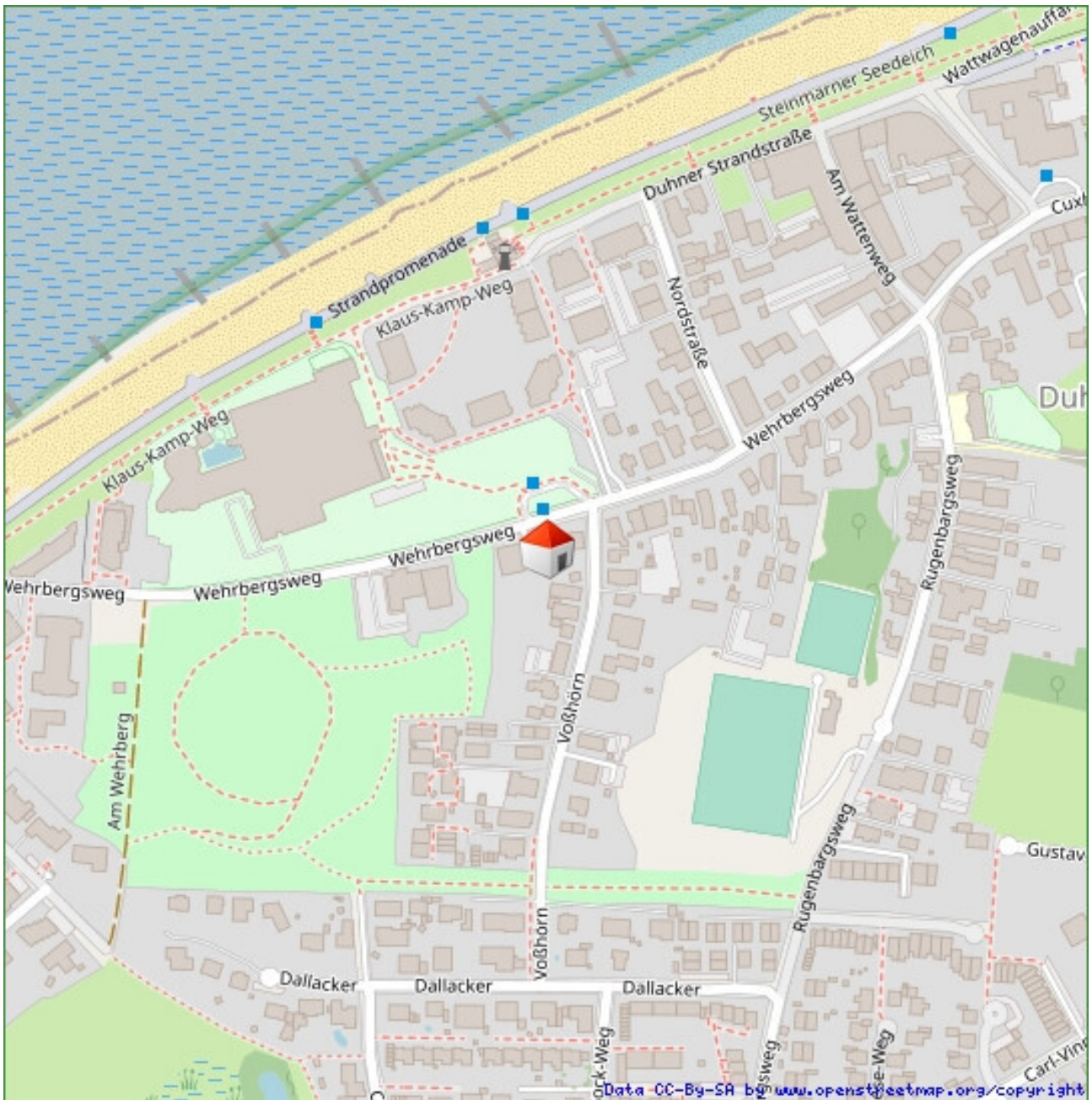
Fahrradraum



Keller



Grundriss



Wohnung