

Flach gebaut, hoch entspannt – Bungalow mit Sauna in Altenbruch



SCHLEYER
IMMOBILIEN SEIT 1899
Erfolgreich in der
4. Generation

BUNGALOW IN ALTENBRUCH

Altenbruch | 174,5 m² Wohnfläche | 4 Zimmer | 727 m² Grundstück | 5 Stellplätze

27478 Cuxhaven / Altenbruch

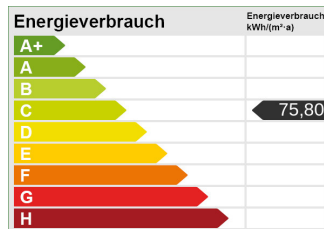
Details

ImmoNr	2938/F.T/26
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	469.000,00 €
Außen-Provision	3,57
Wohnfläche	ca. 176 m ²

Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 727 m ²
Anzahl sep. WC	1
Baujahr	2002
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch	75,8 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	21.09.2036
Baujahr lt.	2002
Energieausweis	
wesentlicher	Gas
Energieträger	
Energieeffizienzklasse	C
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Kabel Sat TV	Ja

Stellplätze	1 Carport 3 Freiplätze 1 Garage
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche, Ja
Dist. Kindergarten (km)	1,5 km
Dist. Grundschule (km)	1,5 km
Dist. Realschule (km)	15 km
Dist. Gymnasium (km)	15 km
Dist. Autobahn (km)	10 km
Dist. Zentrum (km)	15 km



Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2002 befindet sich im Cuxhavener Ortsteil Altenbruch und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie ein großzügiges, nach Süden ausgerichtetes Grundstück. Eine umlaufende Hecke sorgt für Privatsphäre und Sichtschutz und macht den Garten zu einem geschützten, familienfreundlichen Rückzugsort.

Auf rund vier Zimmer verteilen sich drei Schlafzimmer, von denen eines derzeit als Ankleide genutzt wird. Das großzügige Bad mit integriertem Saunabereich ist direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich und bietet einen besonderen Komfort. Im vorderen Bereich des Hauses befindet sich zudem ein Gästezimmer mit separatem Eingang.

Der überdachte Eingangsbereich unter dem Carport ermöglicht es, Einkäufe auch bei schlechtem Wetter trockenen Fußes ins Haus zu bringen. Von hier aus erreichen Sie den Hauswirtschaftsraum sowie die Küche mit angrenzendem Vorratsraum. Ebenso finden Sie hier das Gäste-WC.

Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohnzimmer mit integriertem Essbereich und gemütlichem Kamin. Zwei Ausgänge führen von hier direkt auf die jeweils überdachten Terrassen, die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitern und zu entspannten Stunden im Garten einladen.

Der bislang nicht ausgebaute Dachboden bietet zusätzliche Abstellfläche und eröffnet zugleich vielfältige Möglichkeiten für einen individuellen Ausbau.

Ausstattung

- 174,54 m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück mit 727 m²
- Zwei überdachte, südlich ausgerichtete Terrassen für entspannte Stunden im Freien
- Gepflegter Garten mit umlaufender Hecke, die Sichtschutz bietet und für Privatsphäre sorgt
- Ausbaureserve im Dachgeschoss mit zusätzlichem Gestaltungspotenzial
- Photovoltaikanlage zur Nutzung erneuerbarer Energien
- Sauna im Badezimmer für entspannte Wellnessmomente in den eigenen vier Wänden

Lage

Altenbruch, ein idyllischer Ortsteil von Cuxhaven, verbindet ländlichen Charme mit einer familienfreundlichen Wohnqualität. Die ruhige, dörflich geprägte Umgebung und das ausgeprägte Gemeinschaftsgefühl machen den Ort zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien und alle, die ein entspanntes Lebensumfeld schätzen.

Mit einer Grundschule, Kindertagesstätten und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bietet Altenbruch eine gute Infrastruktur für den Familienalltag. Die naturnahe Umgebung mit ihren weitläufigen Wiesen, Deichen und der Nähe zur Elbe lädt zu gemeinsamen Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Dank der guten Anbindung an die Cuxhavener Innenstadt und die Bundesstraße B73 lassen sich auch die Angebote der Stadt bequem erreichen. Altenbruch vereint somit ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur.

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.



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



28



19



20



21



22



23



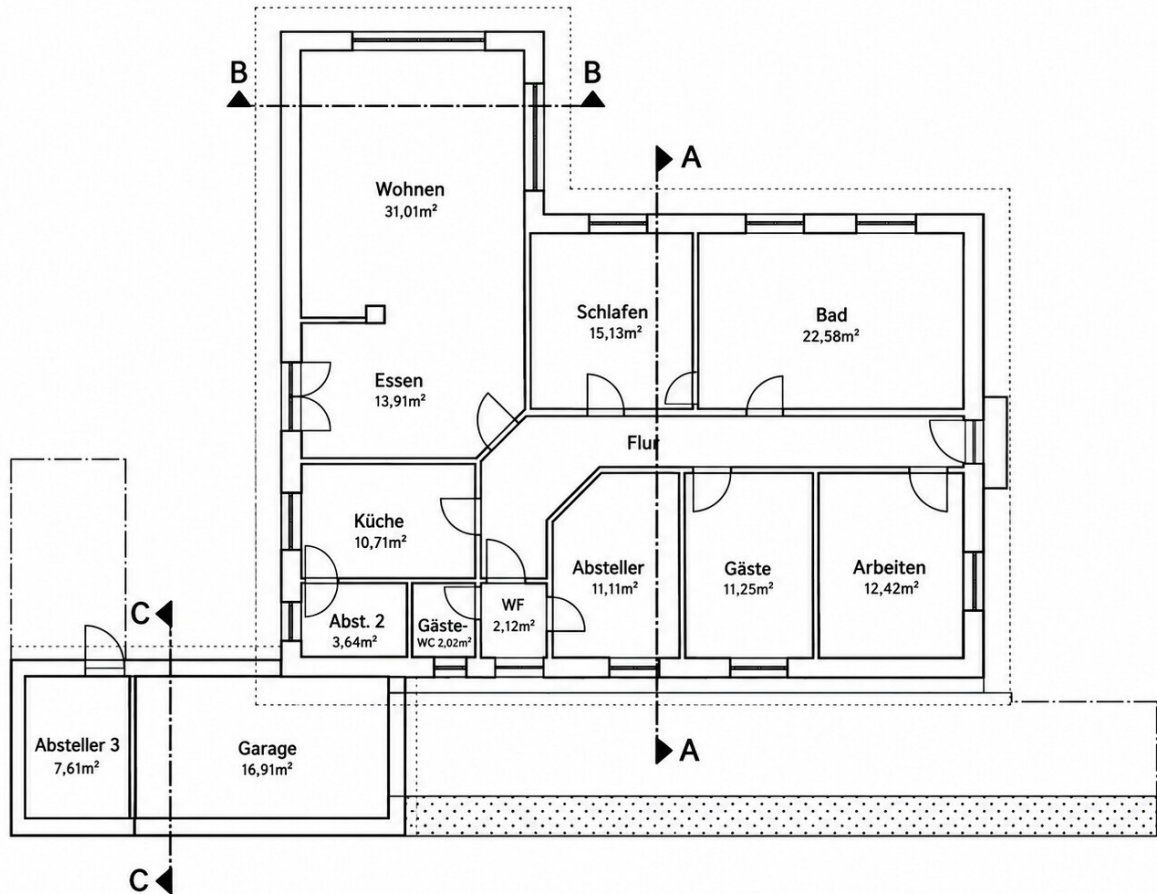
24



25



26



Grundriss