



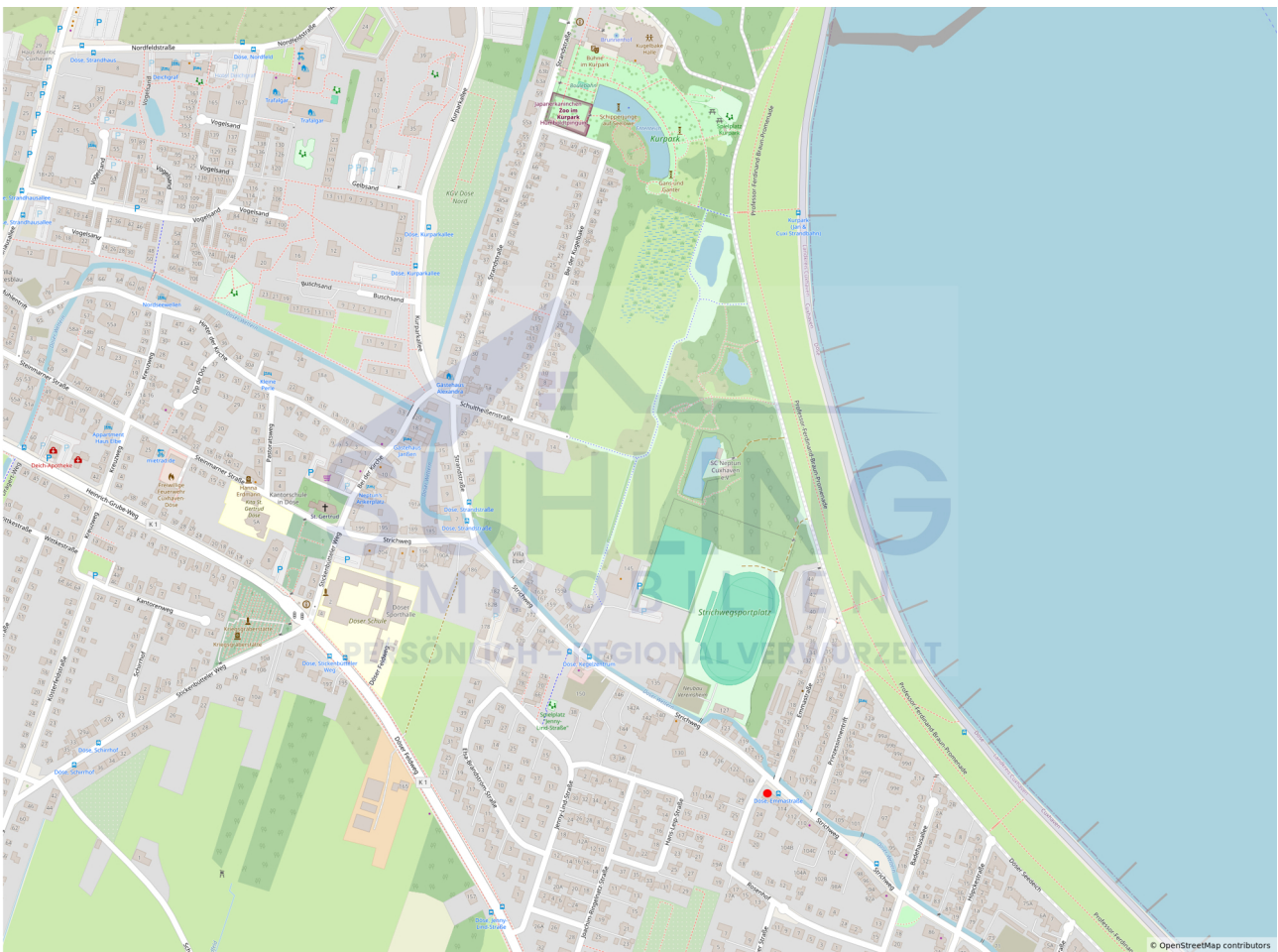
Objekt: 1143-24

**Eigentumswohnung 56 m² in
Cuxhaven-Döse, sonniger
Südbalkon, strandnah**

Etagenwohnung, Cuxhaven

Tel. +49 (0)4208 8298609 • Mobil +49 (0)170 5828113
Suhling Immobilien GmbH • Speckmannstr. 1 • 28879 Grasberg
suhling@suhling-immobilien.de • www.suhling-immobilien.de

Lageplan



Daten

Status	Aktive Vermarktung
externe Objnr	1143-24
Betreuer	Sybille Suhling
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	27476
Ort	Cuxhaven
Land	Deutschland
Wohnfläche	56 m ²
Nutzfläche	12 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse Fläche	12 m ²
Heizungsart	Gasheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Freiplatz
Baujahr	1972
Zustand	Gepflegt
Baujahr lt. Energieausweis	2026
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	159.000 €
Provision	2,97% vom Kaufpreis inkl. ges. MwSt. je für Käufer und Verkäufer fällig nach notarieller Beurkundung



Lage

Lage – Leben, wo die Nordsee zu Hause ist

Cuxhaven-Döse gehört zu den beliebtesten Wohn- und Urlaubslagen an der Nordseeküste. Hier verbindet sich maritimes Flair mit einer außergewöhnlich hohen Lebensqualität. Nur wenige Schritte trennen Sie von der Promenade, dem Sandstrand und dem beruhigenden Rauschen der Nordsee.

Ob ein Spaziergang entlang des Deichs, ein Kaffee mit Blick auf das Meer oder ein Abend an der „Alten Liebe“, wo Kreuzfahrtschiffe, Segler und große Pötte zum Greifen nah vorbeiziehen – in Döse wird das Meer Teil Ihres Alltags. Jeder Tag bietet die Möglichkeit, den Blick schweifen zu lassen, frische Nordseeluft zu genießen und die besondere Atmosphäre der Küste auf sich wirken zu lassen.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken und weitere medizinische Versorgungseinrichtungen sind vor Ort vorhanden und machen die Wohnung nicht nur zu einem idealen Zweitwohnsitz, sondern auch zu einem komfortablen Zuhause für das ganze Jahr.

Wer die Nordsee liebt, findet hier nicht nur eine Wohnung – sondern einen Ort zum Ankommen, Durchatmen und Bleiben.

Beschreibung

Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit großem Südbalkon und Aufzug in Cuxhaven-Döse

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 56 m² Wohnfläche befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Schon beim Betreten fällt die großzügige Diele auf, die nicht nur sämtliche Räume miteinander verbindet, sondern auch ausreichend Platz für Garderobe und zusätzlichen Stauraum bietet. Von hier aus ist das Badezimmer mit Badewanne direkt erreichbar.

Das Herzstück der Wohnung bildet das mit ca. 18,4 m² angenehm großzügige Wohnzimmer. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Von hier führt der Weg direkt auf den großen, nach Süden ausgerichteten Balkon – ein schöner Platz, um die Sonne und die frische Nordseeluft zu genießen.

Die separate Küche mit ca. 7 m² bietet genügend Raum für eine funktionale Küchengestaltung und verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zum Balkon.

Besonders angenehm ist das mit ca. 15,4 m² überraschend großzügige Schlafzimmer. Wohnzimmer, Küche und Schlafzimmer sind zur sonnigen Südseite ausgerichtet – eine Besonderheit, die der Wohnung ihren hellen und freundlichen Charakter verleiht.

Die gelungene Kombination aus großzügigem Wohn- und Schlafzimmer, separater Küche, Südbalkon und Aufzug macht die Wohnung zu einem komfortablen Zuhause für Singles oder Paare. Ebenso bietet sie sich hervorragend als Zweitwohnsitz oder Feriendomizil an der Nordsee an.

Beschreibung

Sonne satt in Döse – 2 Zimmer mit großem Südbalkon und Aufzug

56 m² zum Wohlfühlen: Diese helle 2-Zimmer-Wohnung in der 3. Etage überzeugt mit großzügigen Räumen, separater Küche und einem besonderen Highlight: Der ca. 5,17 m lange Südbalkon ist von Wohnzimmer, Küche und Schlafzimmer direkt zugänglich.

Mit Aufzug, durchdachtem Grundriss und sonniger Südausrichtung bietet die Wohnung angenehmen Wohnkomfort – ideal als eigenes Zuhause, Zweitwohnsitz oder Feriendomizil in Cuxhaven-Döse.

Die Highlights auf einen Blick

- ca. 56 m² Wohnfläche
- 2 großzügige Zimmer
- Wohnzimmer ca. 18,4 m²
- Schlafzimmer ca. 15,4 m²
- separate Küche ca. 7,1 m²
- großer Südbalkon
- Balkonzugang aus Wohnzimmer, Küche und Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- großzügiger Eingangs- und Dielenbereich
- 3. Etage
- Aufzug vorhanden
- attraktive Lage in Cuxhaven-Döse



Balkon



Wohnen



Essen



Küche



Außenansicht



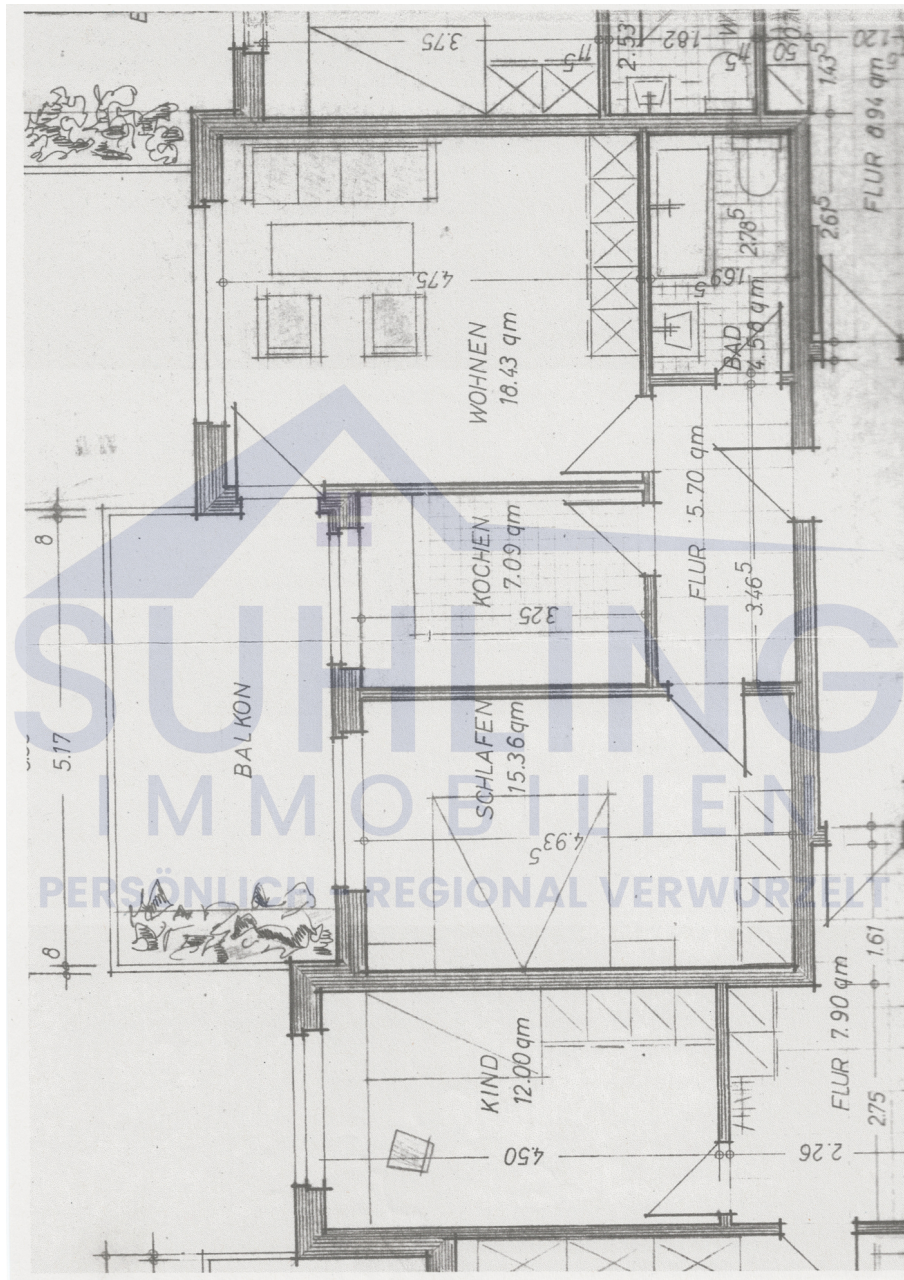
Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Grundriss

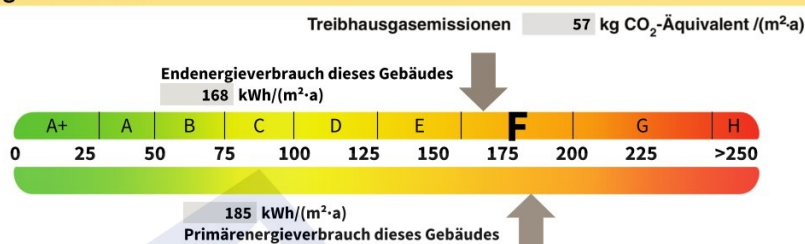
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NI-2025-005808527

3

Energieverbrauch



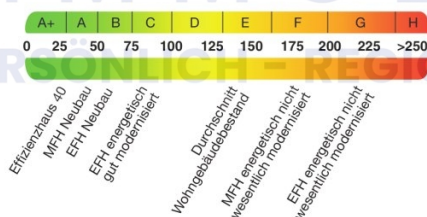
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **168 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.21	31.12.23	Heizöl EL	1,10	475.745	110.299	365.446	1,12

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere 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 vor. Mit notarieller Beurkundung wird für Käufer + Verkäufer eine Provision von 2.97% brutto fällig.



Immobilienbüro: Speckmannstr. 1, 28879 Grasberg



Inh. Sybille Suhling (Dipl.-Ing.)



04208 - 8298 609



0170 - 5828113



suhling@suhling-immobilien.de



www.suhling-immobilien.de



Weil Immobilien Vertrauenssache sind

Suhling Immobilien GmbH

GF: Sybille Suhling (Dipl.-Ing.)

Amtsgericht Walsrode, HRB 210432, Sitz: Grasberg

Steuer- Nr.: 36/213/12902

USt. ID: DE 353 976 149

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO

IHK Stade, Am Schäferstieg 2, 21680 Stade