

Objektbeschreibung:

- Nutzen Sie Ihre **letzte** Chance, sich eine der begehrten Ferienwohnungen in dem Neubau "Ruge Bries" mitten in Duhnen zu sichern! Das gute PreisLeistungsverhältnis bei Architektur, Ausführung, Ausstattung und Lage wird auch Sie überzeugen – zentral, strandnah und doch ruhig.
- Nur wenige Wochen nach dem notariellen Verkaufsstart und nur wenige Wochen nach dem Baubeginn steht jetzt nur noch **ein einziges von 18** Appartements zum Verkauf!
- Bei einer **Neubau**-Wohnung brauchen Sie nicht den Geschmack eines Vorbesitzers zu übernehmen, denn Sie sind der **erste** Eigentümer und können Ihr Duhner Domizil aus der Mustervorlage und aus der Liste mit den Ausstattungsänderungen individuell nach **Ihrem** Geschmack gestalten.
- Erfahrungsgemäß ist in dieser Lage ein mit **49 m²** Wohnfläche relativ großes und bequem, weil im barrierefreien Erdgeschoß **stufenlos** erreichbares 2-Zimmer-Appartement mit Badezimmerfenster auch bei Urlaubern begehrt. Bei der Vermietung an Gäste könnten Sie also relativ hohe Mieteinnahmen erzielen. Wir vermitteln Ihnen gern den Kontakt zu einer sehr erfahrenen Duhner Vermietungsagentur mit vergleichbaren Referenzobjekten.
- Der Baubeginn ist Anfang August 2010 erfolgt. Die Fertigstellung ist für Anfang bis Mitte **Juni 2011** vorgesehen, also rechtzeitig zur Hauptsaison mit den Sommerferien in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen.
- Das Haus wirkt durch seine gegliederte Architektur auf dem 1600 m² großen Grundstück überschaubar klein. Es hat **zwei** Hauseingänge mit jeweils nur **neun** Wohnungen und jeweils mit einem Treppenhaus vom Keller- bis zum Dachgeschoß (zweite Etage). Auf jeder Etage in jedem Hauseingang gibt es nur **drei** Wohnungen.
- Um die **Betriebskosten** ("Hausgeld") der Wohnungen in diesem Neubau möglichst niedrig zu halten, wird auf den Einbau von **Fahrstühlen** wegen der dann zu erwartenden Betriebskosten ebenso verzichtet wie auf eine Tiefgarage, ein Schwimmbad, eine Sauna und ein Solarium. Die hohen Anforderungen der neuen Energieeinsparverordnung von 2009 werden bei diesem Neubau sogar noch unterboten.
- Der besondere Vorteil dieser Wohnung Nr. 1 ist die **zurückgezogene** Lage der nach Süden zum Garten ausgerichteten Terrasse vor dem großen Wohnzimmerfenster, die dadurch stärker als andere Erdgeschoß-Wohnungen **sicht- und windgeschützt** ist und Ihnen und Ihren Gästen so mehr Privatsphäre bietet.

Ausstattung:

- Dies ist wieder ein Neubau in solider Handwerksqualität des seit vielen Jahrzehnten renommierten Cuxhavener Bauträgers und Bauunternehmers **LÜDKE**.
- Die **Fassade** wird mit Vormauerziegeln ("Klinkersteinen") statt mit einer Putzfassade versehen und das **Dach** wird mit Tonziegeln statt mit Betonpfannen eingedeckt.
- Die gesamte Wohnung wird mit einem strapazierfähigen Fußbodenbelag der Marke "**Expona Domestic**" in Parkett-Optik ausgestattet. Im Badezimmer werden aber Bodenfliesen verlegt. Eine bodengleiche Dusche oder sogar eine annähernd **rollstuhlgerechte** Ausstattung des Badezimmers und der gesamten Wohnung mit breiteren Türen usw. ist gegen Aufpreis möglich.
- Alle Fenster werden mit **Rolläden** ausgestattet, im Wohnzimmer sogar mit elektrischem Antrieb.
- Damit Sie und Ihre Gäste mehr Ruhe haben, werden alle Wohnungen mit einer **37-dB**-Eingangstür ausgestattet. Zwischen den Wohnungen und zum Treppenhaus werden die Betondecken **getrennt** und die Wände **2-reihig** aus Porotonsteinen mit Zwischendämmung gebaut.

- Durch die "Abriegelung" des Gartens mit Hecken und Zäunen zur Straße, zum Nachbarn und zum Parkplatz sollten "Wanderungen" vor Ihrer Terrasse vermieden werden. Die **Zurückgezogenheit** der Terrasse und des Wohnzimmers bietet Ihnen ohnehin mehr Wind- und Sichtschutz als bei anderen Wohnungen in diesem Haus.
- Das außenliegende **Badezimmer** dieser Wohnung hat ein großes **Fenster** für Licht und Luft.
- Der Empfang von Radio und TV im Wohnzimmer und auch im Schlafzimmer erfolgt ohne Kabelgebühren über eine gemeinsame **Satellitenantenne**.
- Im Keller werden in jeder Haushälfte jeweils eine **Waschmaschine** und ein **Wäschetrockner** der Qualitätsmarke MIELE mit Münzautomat aufgestellt. Zu der Wohnung Nr. 1 gehört ein rund 6 m² großer **Kellerraum**.
- Ein über 50 m² großes und ebenerdiges Nebengebäude in solider Massivholzbauweise mit einem witterungsbeständigem und begrüntem Blechdach soll Ihre **Fahrräder** und die Ihrer Gäste vor Wind und Wetter und vor fremden Zugriff schützen. Auch an die Müllbehälter wurde gedacht!

Lage:

- Das Nordseebad CUXHAVEN bietet Ihnen die Vorteile von **STADT und STRAND** – wo finden Sie das in dieser direkten Nähe sonst noch an der deutschen Nordseeküste?
- DUHNEN ist bekannt als das besonders bei Urlaubern beliebte "Dorf in den Dünen". Duhnen ist der begehrteste Stadtteil von Cuxhaven und hat deshalb das größte **Werterhaltung- und Wertsteigerungspotential**. Duhnen ist DAS Tourismuszentrum des Nordseebades Cuxhaven!
- Der "Rugenbargsweg" ist eine sehr zentrumsnahe, aber dennoch relativ ruhige **Sackgasse** (mit Durchfahrtsperre) mit Einfamilienhäusern und Appartementshäusern. Die Zufahrt zu diesem Haus ist aus dem Ortszentrum vom "**Wehrbergsweg**" möglich!
- nur ca. **200 m** nah zum "Duhner Dorfbrunnen" im Duhner **Dorfzentrum**, das Ihnen die Vorteile eines über die Jahre gewachsenen und intakten Ortskernes bietet: Einkaufsmöglichkeiten inkl. EDEKA-Markt, Bäckereien, Konditoreien, Fleischereien, Restaurants, Kneipen, Cafés, Eisdielen, Imbißstände, Ärzte, Apotheke, Friseur, Optiker, Mode- und Souvenirläden, Sparkassenfiliale mit Geldautomat, Postagentur, Kirche, Linienbushaltestelle und vieles mehr
- nur ca. **300 m** nah zum kilometerlangen **Sandstrand** mit schöner Strandpromenade zum Flanieren, Baden und Schiffe-Schauen, bei Ebbe auch ideal zum Wattlaufen bis zur Insel Neuwerk
- nur ca. **400 m** nah zum großen **Meerwasser-Erlebnisbad "ahoi!"** mit einer schönen Saunalandschaft, direkt am Strand gelegen und deshalb sogar mit Seesicht
- nur ca. **1200 m** nah zum beheizten **Meerwasser-Freibad** in Steinmarne, direkt am Strand
- nur ca. **1400 m** nah zum neuen Döser **Einkaufszentrum** am "Bäderring" mit ALDI, SCHLECKER, Getränkemarkt, Optiker, Bäckerei/Konditorei und Fleischerei mit Imbiß
- nur ca. **2600 m** nah zum Kurpark in Döse mit großem Veranstaltungszentrum "**Kugelbake-Halle**"
- nur ca. **4500 m** nah zum Cuxhavener **Stadtzentrum** am Eingang der Nordersteinstraße (Einkaufsstraße als Fußgängerzone) in der Nähe von Wasserturm, Hauptbahnhof und ZOB (Zentraler Omnibus-Bahnhof)
- nur ca. **4700 m** nah zum Cuxhavener **Hafen** am Weltschiffahrtsweg mit "Alte Liebe"

Sonstiges:

- Wann wollen Sie sich dieses sehenswerte Projekt ansehen? Eine **Besichtigung** der Baustelle und von Cuxhavener Referenzobjekten des Bauträgers ist nach telefonischer Vereinbarung mit mir als

Makler auch abends und am Wochenende möglich.

- Zusätzlich zum Gesamtpreis von € 136.900,- für die schlüsselfertige Wohnung Nr. 1 mit dem Pkw-Platz Nr. 1 und dem Kellerraum Nr. 1 zahlen Sie als Käufer die üblichen Erwerbsnebenkosten, also 3,5 % Grunderwerbsteuer und brutto 5,95 % Maklercourtage inkl. 19 % MwSt. und zusammen ca. 1,5 bis 2 % für die Notar- und Grundbuchamtsgebühren. Eine zusätzliche Mehrwertsteuer fällt bei diesem Kaufpreis nicht an.
- Wenn Sie Ihre Ferienwohnung nach der Fertigstellung 120 Monate lang gewerblich umsatzsteuerpflichtig an "ständig wechselnde Kurzzeitgäste" (Urlauber) vermieten wollen, dann können Sie diese Wohnung inkl. Pkw-Platz auch gemäß § 13b UStG zum NETTO-Preis von nur € 125.950,- kaufen.
- Ein ideeller Miteigentumsanteil am Grundstück mit einem amtlichen Bodenrichtwert von € 16.992,- ist im Kaufpreis schon enthalten. Sie zahlen also keine Erbpacht!
- Sie dürfen Ihre Wohnung in diesem Haus dauerhaft bewohnen, als Zweitwohnsitz im Urlaub nur familienintern nutzen oder aber an wechselnde Urlauber vermieten und dann gegebenenfalls in Leerstandszeiten selbst nutzen.
- Ich biete dieses Objekt als Makler im Auftrag des Bauträgers an. Meine Angaben basieren auf den Informationen und Unterlagen des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehme ich keine Gewähr. Dies gilt auch für die Maßhaltigkeit und das Mobiliar in den Grafiken. Entscheidend sind allein die Vereinbarungen im Kaufvertrag.
- Meine Angebote sind freibleibend und unverbindlich. **Ein Irrtum und ein zwischenzeitlicher Verkauf bleiben vorbehalten.**
- Wenn Ihnen dieses Angebot wider Erwarten nicht zusagen sollte, dann habe ich noch weitere Wohnungen und Apartments, Häuser und Grundstücke von PREISWERT bis PREMIUM in Cuxhaven einschließlich Duhnen und Döse im Angebot. **Oder Sie lassen sich rechtzeitig für den nächsten Neubau vormerken!** Besuchen Sie mich auf meiner Homepage www.immo-cux.de oder rufen Sie mich an: Unter 0 47 22 - 22 19 und 01 70 - 5 10 88 18 erreichen Sie mich häufig auch abends und am Wochenende.

