

# Residenz am Störtebekerbogen WHG 29 – Wohnen mit Service in Cuxhaven

27472 Cuxhaven, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: CUX-R10930-29



Wohnfläche ca.: **110,16 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **480.100 EUR**



# Residenz am Störtebekerbogen WHG 29 – Wohnen mit Service in Cuxhaven

Objekt ID	CUX-R10930-29
Objekttyp	Wohnung
Adresse	27472 Cuxhaven
Lage	Stadtzentrum
Wohnfläche ca.	110,16 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Baujahr	2023
Zustand	projektiert
Ausstattung	gehoben
Erschließung	vollerschlossen
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	Nach Fertigstellung
Ausstattung / Merkmale	Barrierefrei, Betreutes Wohnen, Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Massivbauweise, Neubau, Niedrigenergiehaus KfW-40, Personenaufzug, Seniorengerecht, Tiefgarage
Käuferprovision	Keine Courtage - Sie erwerben die Eigentumswohnung direkt vom Bauträger.
Mieteinnahmen (Soll)	14.160,00 EUR pro Jahr
Kaufpreis	480.100 EUR



## Objektbeschreibung

Im Zentrum der Stadt Cuxhaven realisiert die SeniorenConcept Bau GmbH das Wohnprojekt "Störtebekerbogen". Es entsteht ein vielfältiges Wohnangebot für unterschiedliche Nutzergruppen in einem bogenförmigen Gebäude mit ortstypischer Klinkerfassade. Die insgesamt 51 Wohneinheiten gliedern sich sowohl architektonisch als auch funktional in zwei eigenständige Bereiche. Im südlichen Gebäudeteil werden 21 barrierefreie Single-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 43 und 65 m<sup>2</sup> errichtet. Das "Wohnen am Störtebekerbogen" bietet kompakte Grundrisse und eine durchdachte Ausstattung für Bewohner jeden Alters.

Im nördlichen Gebäudeteil entsteht die "Residenz am Störtebekerbogen" mit 30 barrierefreien, komfortabel ausgestatteten Seniorenwohnungen sowie einem großen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss. Die Zweizimmerwohnungen verfügen über Wohnflächen von ca. 55 bis 72 m<sup>2</sup>, die Dreizimmerwohnungen bieten ca. 78 bis 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche. In der Tiefgarage stehen 23 PKW-Stellplätze zur Verfügung, weitere 9 im Außenbereich. Zwei der Außenstellplätze sind für Besucher vorgesehen, die übrigen Stellplätze werden den Wohnungen zugeordnet. Im Untergeschoss sind zudem die Haustechnik, ein großzügiger Fahrradraum und ein Raum für Elektro-Seniorenmobile vorgesehen. Ein Treppenhaus sowie ein Personenaufzug erschließen alle Etagen, von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss.

Das Wohnkonzept der "Residenz am Störtebekerbogen" richtet sich an Senioren, die selbstbestimmt und selbstständig in der eigenen Wohnung leben möchten. Im Rahmen eines Servicevertrages werden in Anlehnung an die DIN 77800 grundlegende Betreuungsleistungen vereinbart. Eine Betreuungskraft ist als fester Ansprechpartner regelmäßig vor Ort. Bei Bedarf können individuelle Service- und weiterführende Betreuungsleistungen in Anspruch genommen werden. Der eingerichtete Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss bietet Platz für gemeinsame Aktivitäten der Hausgemeinschaft oder private Anlässe.

Wohnung Nr. 29 der "Residenz am Störtebekerbogen":

Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 110,16 m<sup>2</sup> und umfasst einen Eingangsbereich mit Garderobennische, ein Gäste-Bad, ein Wohnzimmer mit offener Küche inkl. Einbauküche, ein Schlafzimmer mit Ankleidebereich und angrenzendem barrierefreien Badezimmer, ein Gästezimmer, sowie zwei Dachterrassen (in der Wohnfläche zu 50% berücksichtigt). Des Weiteren gehört der Tiefgaragenstellplatz 51 zur Wohnung. Dieser ist im angegebenen Kaufpreis mit 15.000,-EUR inbegriffen.

Die kalkulierten Mieteinnahmen, inkl. Stellplatz, belaufen sich bei einer möglichen Vermietung auf 14.160EUR p.a.. Ein Erstvermietungsservice ist ebenfalls im Kaufpreis inbegriffen.

## Ausstattung

Die "Residenz am Störtebekerbogen" ist als KfW-Effizienzhaus 40 EE errichtet. Die gesamte Wohnanlage ist barrierefrei errichtet, erhält eine gehobene Ausstattung und wird über eine Wärmepumpe versorgt.

Der angegebene Kaufpreis beinhaltet die schlüsselfertige Erstellung der Wohnung inkl. Planungsleistungen, Prüfgebühren, Hausanschlusskosten sowie Maler- und Bodenbelagsarbeiten, Sanitärinstallation, Einbauküche und Außenanlagen. Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung und werden u.a. mit einem barrierefreien Bad, Duschtrennwänden sowie Vinyl-Designbodenbelägen ausgestattet.

Eine individuelle Gestaltung der Wohnung ist möglich. Bei der Material- und Farbauswahl kann der Erwerber aus einem umfangreichen Mustersortiment auswählen und Sonderwünsche einbringen.

Der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss wird möbliert und enthält eine Einbauküche inkl. Erstausrüstung. Die Allgemeinflächen der "Residenz am Störtebekerbogen" werden in einem stimmigen



Farbkonzept gestaltet. Das Treppenhaus wird mit Tageslicht versorgt. Zusätzlich erhalten sämtliche Erschließungsflächen eine LED-Beleuchtung, die über Bewegungsmelder gesteuert wird.

## Sonstiges

Die SeniorenConcept Bau GmbH mit Sitz in Oldenburg hat sich auf das Wohnen im Alter spezialisiert. Das Tätigkeitsfeld reicht von der Standort- und Grundstücksauswahl über die Planung und Errichtung der Wohnanlagen bis hin zur Entwicklung standortspezifischer Service- und Betreuungskonzepte. Im norddeutschen Raum wurden bereits an zahlreichen Standorten seniorengerechte Wohnanlagen gebaut. Für Kapitalanleger und Selbstnutzer eine Investition mit Wertsteigerungspotenzial.

Vorteile auf einen Blick:

- Zentrale Lage an attraktiven Standorten
- Schlüsselfertige Bauausführung
- Zukunftsorientierte Bauvorhaben
- Nachhaltiges und flexibles Wohn- und Dienstleistungskonzept
- Investition in einen Wachstumsmarkt mit Wertsteigerungspotenzial
- Sachwertanlage mit attraktiver Rendite
- Ideale Altersvorsorge

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	12.08.2031
Baujahr	2023
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Endenergiebedarf	19,35 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	A+



# Lage

Im Nordseeheilbad Cuxhaven befindet sich mit der Kugelbake der nördlichste Punkt Niedersachsens. Das hölzerne Bauwerk zeigt an, wo die Elbe endet und das offene Meer beginnt. Besonders die langen Strände, der alte und neue Fischereihafen sowie Geschäftsstraßen mit besonderem Charme verleihen der Stadt eine maritime Atmosphäre.

Die Stadt Cuxhaven ist selbstständige Kreisstadt im gleichnamigen Landkreis und somit ein wichtiges Dienstleistungs- und Versorgungszentrum für die Region. Insgesamt verzeichnet die Stadt Cuxhaven eine Einwohnerzahl von 48.164 (Stand: 31.12.2019), verteilt auf einer Fläche von 161,92 km<sup>2</sup>. Bereits heute ist fast jeder dritte Einwohner 65 Jahre oder älter. Dieser Anteil wird sich laut Prognosen des statistischen Landesamtes Niedersachsen bis zum Jahr 2027 weiter auf dann 31,6% erhöhen.

Wohnen zwischen Hafen, Innenstadt und Schloss Ritzebüttel - Die "Residenz am Störtebekerbogen" entsteht auf einem zentral in der Stadt gelegenen Grundstück an der Störtebeker Straße/ Ecke Wernerstraße. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Innenstadt mit Fußgängerzone und wesentlichen Versorgungseinrichtungen wie Supermarkt, Bäcker, Friseur, Bank und Apotheke. Zudem sind kulturelle Einrichtungen, viele Sehenswürdigkeiten wie die Wahrzeichen "Kugelbake" und "Alte Liebe", das Kino sowie der alte und neue Fischereihafen nahe gelegen. Auch die Sandstrände und Strandpromenaden in den Stadtteilen Duhnen, Döse und Sahlenburg sowie diverse Restaurants und Cafés sind gut zu erreichen. Durch den nahegelegenen (Bus-) Bahnhof bestehen direkte Verbindungen beispielsweise nach Bremerhaven oder Hamburg.





Visualisierung Störtebekerbogen



Visualisierung Störtebekerbogen



Wohnzimmer I



Wohnzimmer mit offener Küche



Dachterrasse I



Gäste-Zimmer mit Zugang Dachterrasse

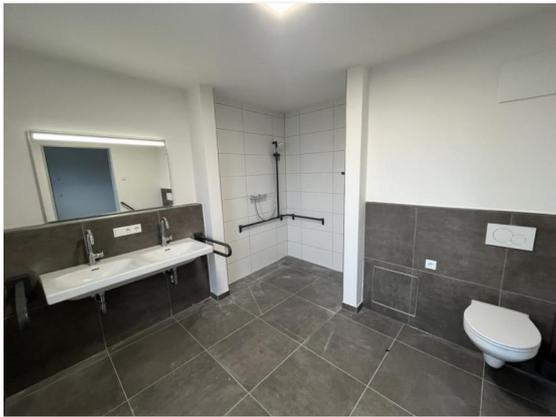




Gemeinschaftsraum Erdgeschoss



Schlafzimmer



Bad



Doppelwaschbecken



ebenerdige Dusche



# Grundriss

Grundriss Wohnung 29



# Grundriss

Störtebekerbogen\_Lageplan

