



ID 1004

## **Objektbeschreibung Noordsee Gaarden Haus 1 Whg. 10 (1. OG)**

### **Das Objekt**

Mit dem NOORDSEE GAARDEN,

entsteht eine komfortable Eigentumswohnungsanlage in herrlich ruhiger Gartenlage unweit vom Döser Strand!

Jede der insgesamt 48 großzügig geschnittenen und äußerst komfortablen 2-4 Zimmer Wohnungen bietet Ihnen ein außerordentliches Wohnerlebnis in unmittelbarer Strandnähe!

Die Anlage besteht aus 5 Häusern (in 3 Baukörpern) mit attraktiver, regionaltypischer Architektur, allesamt eingebettet in eine herrlich idyllische Gartenanlage.

Alle Wohnungen verfügen über mindestens eine/n große/n Terrasse oder Balkon in sonniger Südost-, Süd-, oder Südwestausrichtung. Zudem ist jeder Wohnung ein Abstellraum im Keller des Hauses sowie ein Tiefgarageneinstellplatz im Haus zugeordnet.

Alle Wohnungen werden komfortabel ausgestattet, u.a. mit Fußbodenheizung, frei wählbaren Bodenbelägen und hochwertigen Sanitärobjekten. Einige der Wohnungen sind in ihrer Ausstattung komplett Rollstuhlgerecht konzipiert.

Um das Konzept abzurunden wird die Wohnanlage außerdem mit einer Video-Gegensprech-Anlage, Fahrradabstellräumen und Waschkellern ausgestattet und erhält darüber hinaus eine seniorengerechte Gestaltung, daher verfügt auch jedes der fünf Häuser über seinen eigenen Fahrstuhl.

Individualisten, die Wert auf Komfort verbunden mit ansprechender Architektur legen und nach einer großräumig-, oder kompakt angelegten Wohnung suchen, werden hier sicher fündig. Gerne ist Ihnen der Architekt der Wohnanlage bei der ganz persönlichen Umgestaltung Ihrer Wohnung behilflich und verhilft Ihnen so zu dem Unikat, das Sie bislang vergebens gesucht haben.

Der Noordsee-Gaarden bietet Ihnen die einzigartige Möglichkeit an einem interessanten Standort ein wertbeständiges Eigentum mit unvergleichlichem Wohnkomfort in ruhiger, zentraler Lage zu erwerben und ist

### **Öffnungszeiten:**

Mo. - Fr.: 09:00 - 13:00 und 15:00 - 18:00  
Sa: 10:00 - 13:00 und 15:00 - 18:00



damit eine rundum gelungene Konzeption für den verwöhnten Urlauber oder Einwohner.

Wenn auch Sie Tag für Tag ein Stückchen Urlaub leben möchten, dann ist dies Ihre Gelegenheit sich Ihren Traum zu erfüllen! Überzeugen Sie sich von den Vorteilen dieser Wohnanlage und sichern Sie sich jetzt Ihre Traumwohnung!

## Die Lage

Wohnen am Döser Strand

An einer verkehrsberuhigten Straße wird unweit vom breiten Döser Sandstrand, zentral aber doch ein Stück vom turbulenten, touristischen Döser Kern entfernt in ruhiger Gartenlage und idyllisch flankiert von der Döser Wettern die Wohnanlage NOORDSEE GAARDEN entstehen.

Gerade diese Kombination macht die Einzigartigkeit dieser exquisiten Lage aus ? zumal der Döser Strand eine beliebtesten Urlaubs- und Wohnadressen Cuxhavens ist. Mit der Nordsee nicht weit von Ihrer Haustür erreichen Sie in nur kurzen Fußwegen sowohl das Döser Zentrum mit all seinen Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten, als auch den herrlichen, breiten Sandstrand.

In dem ungezwungenen Ambiente der Döser Strandpromenade, fühlen sich Jung und Alt, Familien, Ruhe suchende und Nordseebegeisterte Cuxhavener sowie auch Gäste auf der Suche nach der besonderen Immobilie: einem anspruchsvollen Ruhe- oder Zweitwohnsitz oder der ersten Wohnadresse gleichermaßen wohl.

Kurz: der Noordsee Gaarden ist die ideale Adresse, für alle Nordseebegeisterte, die ein einmalig komfortables, idyllisch gelegenes und ruhiges Wohnerlebnis in Strandnähe suchen und dabei Wert auf die Art von Unabhängigkeit im Alltag legen, die nur eine zentrale Lage bieten kann.

## Der Übergang

Die Fertigstellung ist für den Frühsommer 2021 geplant.

## Energieinformationen

Art: , Energieausweis ist aktuell in Bearbeitung: , Befeuerungsart: , Energieeffizienzklasse: , Baujahr: 0

## Öffnungszeiten:

Mo. - Fr.: 09:00 - 13:00 und 15:00 - 18:00  
Sa: 10:00 - 13:00 und 15:00 - 18:00



ID 1004

## Objektbeschreibung Noordsee Gaarden Haus 1 Whg. 10 (1. OG)

Der Grundriss



### Wohnung 10



Wohnen/ Essen	26,42m <sup>2</sup>
Schlafen	12,51m <sup>2</sup>
Schlafen 2	13,47m <sup>2</sup>
Bad	4,86m <sup>2</sup>
Diele	5,85m <sup>2</sup>
Abstellraum Wohnung	1,04m <sup>2</sup>
Balkon 1 1/2	2,36m <sup>2</sup>
Balkon 2 1/2	3,50m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	70,01m <sup>2</sup>

**ROHDENBURG** Immobilien GmbH & Co. KG

Cuxhavener Straße 81, 27476 Cuxhaven/Duhnen · Kurparkallee 55, 27476 Cuxhaven/Döse  
www.cuxhaven-immobilien.de · Infotelefon: 04721 698 48 70 & 04721 458 26

**Öffnungszeiten:**

Mo. - Fr.: 09:00 - 13:00 und 15:00 - 18:00  
Sa: 10:00 - 13:00 und 15:00 - 18:00



ID 1004

## Objektbeschreibung *Noordsee Gaarden Haus 1 Whg. 10 (1. OG)*

### Die Bilder



#### Öffnungszeiten:

Mo. - Fr.: 09:00 - 13:00 und 15:00 - 18:00  
Sa: 10:00 - 13:00 und 15:00 - 18:00



## Rechtshinweis:

Wir bemühen uns, alle Angaben so richtig und vollständig, wie möglich zu machen. Wir übernehmen jedoch keine Gewähr für die Angaben unserer Auftraggeber sowie für die Übereinstimmung dieser Angaben und baulichen Gegebenheiten mit den bei der Baubehörde vorliegenden Daten.

□ Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Innenbesichtigungen nur über unser Büro zu vereinbaren sind. Sämtliche Angebote und Angaben sind nur für Empfänger bestimmt und erfolgen freibleibend sowie unverbindlich; ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Eine Weitergabe der Unterlagen und Angaben an Dritte ist nicht gestattet und führt im Schadensfall zu Ersatzansprüchen in Höhe der entgangenen Provision.

## Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)

(1) - Unsere Rechte und Pflichten als Immobilienmakler ergeben sich aus den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches sowie aus den Geschäftsgebräuchen dieses Berufsstandes.

(2) - Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum sowie Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben dabei stets vorbehalten.

(3) - Alle in unseren Angeboten gemachten Angaben basieren auf uns erteilten Informationen unserer Auftraggeber, d. h. von der/dem Verkäufer/-in; deren Richtigkeit haben wir nicht überprüft. Wir verzichten bei Parteibezeichnungen auf „divers“, wollen nicht diskriminieren, halten fest, dass auch diese Kunden gemeint sind, wenn nachfolgend nichts anderes erwähnt ist. Unsere Auftraggeber sind aber verpflichtet, uns alle erforderlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, richtig, wahrheitsgemäß und vollständig. Uns obliegt keine Erkundigungspflicht.

(4) - Unsere Haftung für Mängel an den durch uns angebotenen Immobilien schließen wir aus.

(5) - Mit Abschluss eines durch unseren Nachweis zustande gekommenen Kaufvertrages ist die Nachweiscourtage in ortsüblicher Gebührenehöhe je nach Vereinbarung durch die/den Auftraggeber/-in, die/den Käufer/-in oder die/den Verkäufer/-in zu zahlen. Bei vereinbarter Vermittlungstätigkeit gilt Vorstehendes für die Vermittlungsprovision.

(6) - Die Maklergebühr entsteht und ist zahlbar bei Vertragsabschluss des Hauptvertrages - unabhängig von der Vertragsform. Der Anspruch auf Courtage bleibt auch dann bestehen, wenn der Vertragsabschluss des Hauptvertrages rückgängig gemacht oder aufgehoben wird, solange wir nicht den Grund hierfür gesetzt haben.

(7) - Die Maklergebühr ist in ortsüblicher Gebührenehöhe zu zahlen, wenn ein durch uns vermittelt- bzw. angebotener Vertrag durch Ausübung eines Vorkaufsrechts letztendlich mit den Vorkaufsberechtigten zustande kommt.

(8) - Wird anstelle des vereinbarten An- oder Verkaufs eine Vermietung oder Verpachtung, die Einräumung eines Erbbaurechtes oder eines dringlichen Wohnrechtes oder eines Nießbrauchrechtes, eine Beleihung oder ein gleichartiges Rechtsverhältnis vereinbart, so ist bei Vertragsschluss die hierfür ortsübliche Maklergebühr zu zahlen, ggf. nach den hierfür geltenden Vorschriften und Ziffer 9.

Wird innerhalb eines Jahres nach Abschluss eines der erwähnten Rechtsgeschäfte mit dem vom Makler nachgewiesenen oder vermittelten Vertragspartner ein Kaufvertrag abgeschlossen, so verpflichtet dies zu Zahlung der hierfür ortsüblichen Vermittlungsgebühr, sofern die für das vorangegangene Rechtsgeschäft bezahlte Courtage die „Verkaufs-Courtage“ nicht übersteigt; zu zahlen sind dann ggf. die sich ergebenden Differenzen zu der „Verkaufs-Courtage“, wäre „gleich“ verkauft worden.

Gleiches gilt, wenn im Zuge des Kontaktes mit dem Auftraggeber des Maklers und dem Maklerkunden innerhalb von 12 Monaten weitere Objekte des Auftraggebers bekannt werden und der Maklerkunde eines oder mehrerer dieser Objekte erwirbt, mietet oder pachtet. Sollte eine Provision mit dem Auftraggeber vereinbart worden sein, so ist dieser in diesem Falle ebenso verpflichtet, die Provision an den Makler zu zahlen.

Desweiteren gilt diese Regelung, wenn anstatt des Kaufvertrages ein Miet- oder Pachtvertrag zu Stande kommt oder umgekehrt.

(9) - Handelt es sich bei dem Hauptvertrag um einen Mietvertrag gilt Folgendes:

(9.1) - Der Maklervertrag zwischen einem Vermieter und dem Makler kommt mit der Erteilung des Auftrags durch den Vermieter, Annahme durch den Makler zustande. Sollte in schriftlicher Maklervertrag in diesem Bereich geschlossen sein, gehen dort evtl. enthaltene Individualvereinbarungen den Regelungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen vor.

(9.2) - Bei Maklerbeauftragung durch einen Wohnungssuchenden, d.h. eventuellen zukünftigen Mieter ist für das Zustandekommen des Maklerauftrags/-vertrages zumindest Textform erforderlich.

(10) - Courtagepflichtig sind auch/bleiben auch abgeschlossene Hauptverträge mit für unseren Auftraggeber bei wirtschaftlicher Betrachtung gleichwertigen Ergebnissen, auch bei Erwerb durch Dritte, beispielsweise Familienmitgliedern, „beherrschte“ Gesellschaften, vergleichbaren Konstellationen.

(11) - Alle unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und bedürfen der vertraulichen Behandlung. Die Weitergabe an Dritte ist ohne unsere schriftliche Einwilligung nicht gestattet. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit dem nachgewiesenen Objekteigentümer zustande, so verpflichtet dies den Angebotsadressaten zur Schadensersatzleistung mindestens in Höhe der uns entgangenen, ortsüblichen Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühr.

(12) - Der Verkäufer verpflichtet sich als Auftraggeber, die Provisionsverpflichtung des Käufers als Vertrag zugunsten Dritter gemäß § 328 des Bürgerlichen Gesetzbuches in den Kaufvertrag aufzunehmen, sofern wir unsere Dienstleistung (Erstellung von Verkaufsexposés, Vermarktung der Immobilie/n, Kontaktaufnahme zu potentiellen Kaufinteressenten etc.) dem Auftraggeber unmittelbar nach Ablauf der 14 tägigen Widerrufsfrist zur Verfügung stellen, der Verkauf zustande kommt, aufgrund der Absprachen zwischen Verkäufer und Käufer der Käufer die Courtagepflicht übernommen hat.

(13) - Gerichtsstand ist für beide Teile im kaufmännischen Rechtsverkehr Cuxhaven.

(14) - Sollten einzelne Bestimmungen dieser Geschäftsbedingungen unwirksam oder nichtig sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt.

(15) - Die Verhandlungsaufnahme bedeutet Anerkennung vorstehender Bedingungen.

Alle Rechte der Verarbeitung von Prospekten/Angeboten durch Anfertigen von Kopien, Nachdruck oder Einspeicherung und Rückgewinnung in Datenverarbeitungsanlagen (auch auszugsweise) bleiben dem Herausgeber vorbehalten.

## Öffnungszeiten:

Mo. - Fr.: 09:00 - 13:00 und 15:00 - 18:00  
Sa: 10:00 - 13:00 und 15:00 - 18:00



## Widerrufsrecht (Erbringung von Dienstleistungen)

(1) - Sie haben das Recht, Ihre Vertragserklärung als Auftraggeber(Verkäufer) oder als Interessent (Käufer) binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses (Maklervertrag) für Auftraggeber bzw. 14 Tage ab Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Erteilung eines Suchauftrags für Interessenten. Die Frist beginnt nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246§ 2 in Verbindung mit Absatz 1 und 2 EGBGB.

(2) - Um Ihren Widerruf auszuüben müssen Sie uns:

Rohdenburg Immobilien GmbH & Co. KG  
Cuxhavener Straße 81  
27476 Cuxhaven  
Fax: (04721) 6984872

mittels einer eindeutigen, unterzeichneten, Erklärung, postalisch oder per Telefax, über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das nachfolgende Muster Widerrufsformular verwenden ? dies ist allerdings nicht zwingend.

(3) - Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs vor Ablauf der Widerrufsfrist.

### Widerrufsfolgen:

(1) - Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die bereits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen herauszugeben. Wenn Sie den Vertrag widerrufen, werden wir dem Auftraggeber alle erhaltenen Unterlagen, Pläne, Bildmaterial und elektronische Daten unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen nach wirksam erfolgtem Widerruf zurückübermitteln ? vom Interessenten erhaltenen Suchdaten sowie alle persönlichen Daten werden wir umgehend vernichten. Der Auftraggeber hat uns im Gegenzug sämtliche von uns gefertigte Verkaufsofferten seiner Immobilie unverzüglich herauszugeben ohne davon Kopien zu fertigen. Der Interessent hat alle erhaltenen, objektspezifischen Unterlagen zu Immobilienangeboten (Pläne, Teilungserklärungen, Protokolle, Abrechnungen etc.) unverzüglich wieder herauszugeben ohne hiervon Kopien zu fertigen.

(2) - Können Sie uns die empfangene Leistung (Unterlagen) nicht oder nur teilweise, bzw. in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz in Höhe der Bearbeitungs-, Porto- und Wiederbeschaffungskosten leisten.

(3) - Für einen trotz erfolgtem Widerruf gezogenen Nutzen aus der von uns erbrachten Dienstleistung (Verkaufs- bzw. Kaufvorteile durch Kopieren und Weiterverwenden von durch uns zur Verfügung gestellten Exposés und/oder Objektunterlagen sowie Interessenten bzw. Auftraggeber-Daten) müssen Sie uns insoweit Wertersatz in Höhe der hälftigen, entgangenen, ortsüblichen Verkaufsprovision leisten, als die empfangenen und widerrechtlich genutzten Leistungen einer erfolgreichen Vertragsabwicklung dienlich waren.

(4) - Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung bereits während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits durch uns erbrachten und nachgewiesenen Dienstleistung im Umfang der investierten Lohn,- Porto,- und Werbekosten entspricht.

### Besondere Hinweise:

(1) - Das Widerrufsrecht des Interessenten für den uns erteilten Suchauftrag erlischt, wenn wir die vollständigen Unterlagen für das zu makelnde Objekt übergeben haben und eine Besichtigung stattgefunden hat und sich der Käufer nur noch zu entscheiden hat, ob er das vermakelte Objekt durch notariellen Kaufvertrag erwerben will, ohne dass es weiterer Nachweis- oder Vermittlungstätigkeiten durch uns bedarf.

(2) - Das Widerrufsrecht des Auftraggebers erlischt, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf ausdrücklichen Wunsch des Auftraggebers vollständig erfüllt ist, bevor er das Widerrufsrecht ausgeübt hat.

### ENDE DER WIDERRUFSBELEHRUNG

### Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an:

Rohdenburg & Immobilien GmbH & Co.KG  
Cuxhavener Straße 81  
27476 Cuxhaven  
Fax: (04721) 6984872

Hiermit widerrufe(n) (\*) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung:

(\*) Verkaufsauftrag für meine/unsere (\*) Immobilie  
(\*) Suchauftrag für den Kauf/ die Miete (\*) einer Immobilie

In Auftrag gegeben am: \_\_\_\_\_  
Name des/der Verbraucher(s) (\*): \_\_\_\_\_  
Anschrift des/der Verbraucher(s) (\*): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Unterschrift(en) (\*) des/der Verbraucher(s) (\*)

\_\_\_\_\_  
Datum

### Öffnungszeiten:

Mo. - Fr.: 09:00 - 13:00 und 15:00 - 18:00  
Sa: 10:00 - 13:00 und 15:00 - 18:00



(\*) Unzutreffendes bitte streichen

**Öffnungszeiten:**  
Mo. - Fr.: 09:00 - 13:00 und 15:00 - 18:00  
Sa: 10:00 - 13:00 und 15:00 - 18:00

