



27619 Schiffdorf

Sofort beziehbare Wohnung und gut vermietete Arztpraxis in Schiffdorf



360.000 €

Kaufpreis

228,17 m²

Wohnfläche

664 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Koch Immobilienagentur

Andre Koch

Tel.: 004947439498464

[moin@anfragen.koch-](mailto:moin@anfragen.koch-immobilienagentur.de)

[immobilienagentur.de](https://www.koch-immobilienagentur.de)

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	228,17 m ²
Nutzfläche	78,42 m ²
Grundstücksfläche	664 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	5
Wohneinheiten	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓
gewerbliche Nutzung möglich	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	360.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
X-fache	16.67
Mieteinnahmen ist	21.600 €

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	05.03.2035
Endenergiebedarf	303.80
Baujahr (Haus)	1962
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	OEL



Zustand

Baujahr	1962
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert zum Teil



Beschreibung

Willkommen in diesem attraktiven Wohn- und Geschäftshaus, das eine ideale Kombination aus gewerblichen und privatem Raum bietet. Im Erdgeschoss befindet sich eine moderne Zahnarztpraxis, die durch einen bestehenden Staffelmietvertrag gesichert ist. Dies gewährleistet nicht nur eine stabile Einnahmequelle, sondern auch eine langfristige Perspektive für Investoren.

Die Zahnarztpraxis ist hell und freundlich gestaltet, ausgestattet mit modernen Behandlungsräumen und einem einladenden Empfangsbereich, der Patienten ein angenehmes Ambiente bietet. Die Lage des Gebäudes ist optimal, um sowohl lokale als auch überregionale Klienten anzusprechen.

Im oberen Bereich des Hauses befindet sich eine große, gemütliche Wohnung, die ideal für Selbstnutzung (wir zu Juni 2025 frei) oder als Kapitalanlage geeignet ist. Die Wohnung bietet ausreichend Platz und Komfort, um sich nach einem langen Arbeitstag zu entspannen. Ergänzt wird die Praxis durch Kellerräume und die Wohnung durch einen großen, sehr gut nutzbaren, Dachboden.

Zusätzlich stehen vor dem Gebäude mehrere Parkplätze zur Verfügung, was sowohl für die Zahnarztpraxis als auch für die Bewohner der Wohnung einen großen Vorteil darstellt. Die gute Erreichbarkeit und die zentrale Lage machen dieses Objekt besonders attraktiv.

Lage

Schiffdorf – Lebensqualität in idyllischer Lage mit bester Anbindung

Schiffdorf ist der zweitgrößte Ort in der gleichnamigen Gemeinde im Landkreis Cuxhaven und zeichnet sich durch seine hervorragende Anbindung an die Hafenstadt Bremerhaven aus. Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe: Umgeben von weitläufigen grünen Wiesen und Feldlandschaften, genießen Sie hier die Ruhe des ländlichen Lebens, während die Seestadt Bremerhaven nur etwa 20 Fahrminuten entfernt liegt.

Die direkte Anbindung an die A27 ermöglicht schnellen Zugang sowohl in Richtung Bremen als auch zum beliebten Strandbad in Cuxhaven. Diese verkehrsgünstige Lage macht Schiffdorf besonders attraktiv für Pendler, die in Bremerhaven, Bremen oder Cuxhaven tätig sind.

Im Ortskern finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Neben der Verwaltung der Gemeinde Schiffdorf umfasst das Angebot eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten sowie ein Krankenhaus. Familien profitieren von einer guten Auswahl an Schulen und Kindertagesstätten, die den Alltag erleichtern.

Dank seiner Mischung aus Natur, guter Infrastruktur und Nähe zu großen Städten ist Schiffdorf als Wohnort besonders bei Pendlern und Familien sehr beliebt.



















