



WÄNDE & WELLEN

NEU



CUXHAVENS WOHN(T)RÄUME

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

zu unserer neuen Beilage „Wände & Wellen, Wohn(t)räume in Cuxhaven begrüße ich Sie recht herzlich.

Cuxhaven vereint eine starke Wirtschaft, attraktive Wohnstandorte, die Nordsee und eine hohe Lebensqualität. Doch der Immobilienmarkt steht vor tiefgreifenden Veränderungen. Steigende Baukosten, neue gesetzliche Vorgaben und die wachsende Bedeutung nachhaltiger Energiekonzepte beeinflussen die Zukunft des Wohnens maßgeblich. In dieser dynamischen Situation sind fundierte Informationen und kompetente Beratung wichtiger denn je.

Darum ist es nötig, sich über aktuelle Entwicklungen zu informieren. Große Herausforderungen bringt das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), das den Energieverbrauch in Gebäuden (Wohngebäude und Nichtwohngebäude) senken und die Klimaziele der Bundesregierung erreichen soll. Sowie die neuen EU-Gebäuderichtlinien, in denen es um die Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien an und in Gebäuden geht. Diese strengen Standards zur Steigerung der Energieeffizienz fordern den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien und machen nachhaltiges Bauen zur Pflicht.

Gleichzeitig stehen viele Bauherren und Immobilieneigentümer vor der Frage, wie sie ihre Immobilien zukunftsfähig gestalten können, ohne wirtschaftliche Nachteile zu erleiden.



Foto: Joachim Tonn

In diesem Spannungsfeld sind zwischen neuen gesetzlichen Anforderungen und den Bedürfnissen von Käufern und Investoren Klarheit und verlässliche Lösungen gefragt.

Deshalb wenden Sie sich an Experten, wie Immobilienmakler, Finanzberater, Energieexperten und Vertreter aus Bauwirtschaft und Handwerk, um Orientierung und konkrete Handlungsmöglichkeiten zu erfahren.

Nutzen Sie die Möglichkeit, sich mit Experten auszutauschen und aktuelle Trends kennenzulernen sowie wertvolle Impulse für Wohn- und Bauprojekte zu erhalten. Nach umfassender Information können Sie die nächsten Schritte für Ihr Eigenheim oder Ihre Investition planen.

Für Ihre Vorhaben wünsche ich Ihnen viel Erfolg und

VIEL SPASS BEIM LESEN.

Heidi Giesecke

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag:

Cuxhaven-Niederelbe
Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG
Kaemmererplatz 2 • 27472 Cuxhaven
www.cnv-medien.de

Geschäftsführer:

Ralf Drossner

Leitung Vermarktung:

Lars Duderstadt,
Ulrike von Holten (stellv.)

Ansprechpartner:

Aline de Buhr, Tel. 04721-585223
AdeBuhr@cuxonline.de

Redaktion:

verantwortlich Lars Duderstadt;
Redaktion verantwortlich:
Heidi Giesecke

Fotos:

Heidi Giesecke, Joachim Tonn

Satz:

S:C:S Medienproduktion GmbH
www.sperling-digital.de

Druck:

Druckzentrum Nordsee
der Nordsee-Zeitung GmbH
Am Grollhamm 4, 27574 Bremerhaven

Auflage:

8.000 Exemplare

Wenn Linien auf Papier nicht reichen:

Moderne Immobilienpräsentationen schaffen Verständnis und Kaufbereitschaft

„Was für eine schöne Wohnung! Sehen sie sich diesen tollen Grundriss an!“ Die Reaktion bleibt verhalten. Das Paar tauscht unsichere Blicke.

Wie soll man sich als Käufer nur eine Wohnung vorstellen, die bloß aus Strichen auf einem Blatt Papier existiert? Diese Frage kennen viele Immobilienkäufer nur zu gut. Denn die wenigsten haben gelernt, einen Architektenplan im Kopf in einen dreidimensionalen Raum zu verwandeln. Während herkömmliche Baupläne oft abstrakt und schwer verständlich bleiben, eröffnet Virtual Reality hier jedoch ganz andere Möglichkeiten.

Virtuelle Besichtigung statt Grundriss

Statt nur auf einen Grundriss zu starren, können Interessenten heute mit einer VR-Brille so lebendig durch ihre zukünftige Wohnung spazieren, als wären sie vor Ort. Sie spüren die

Raumgrößen, entdecken Details und bekommen ein echtes Gefühl für ihr mögliches neues Zuhause. Das schafft Klarheit und daraus resultierend Sicherheit – was wiederum Entscheidungsprozesse erheblich verkürzt und die Begeisterung für ein Projekt spürbar erhöht.

Allerdings besitzt nicht jeder die nötige Technik. Deshalb bieten manche Anbieter von Immobilien VR-Erlebnisse in Showrooms an – mit dem zusätzlichen Vorteil des direkten Kundenkontakts.

Mit dem Smartphone für jeden erlebbar

Noch einfacher wird es mit modernen 3D-Rundgängen die fürs Smartphone optimiert sind. Ein Link auf der Webseite oder in einem Social-Media-Post genügt, und schon kann jeder durch die Wohnung navigieren. Rund um die Uhr und ohne technische Hürden. So erreichen Im-

mobilienanbieter eine deutlich größere Käuferschicht, denn sie machen das virtuelle Erlebnis niedrigschwellig und die Immobilie für jeden zugänglich. Manche Anwendungen erlauben sogar, Materialien auszutauschen und sich den ganz persönlichen Wohnungsstil zu konfigurieren.

„Virtual Reality ist ein Brückenbauer zwischen Bauplanung und Kaufentscheidung“, erklärt Tim Bonnke von der Firma build aus Otterndorf, die solche Lösungen entwickelt. „Sie schafft eine emotionale Verbindung, die mit klassischen Bildern nicht möglich ist.“

So werden aus skeptischen Betrachtern begeisterte Käufer, die verstehen, worum es geht – und bereits vor der Fertigstellung das Gefühl bekommen, „zuhause“ angekommen zu sein. Letztlich hilft es nicht nur dabei, die Wohnung zu verstehen, sondern es macht auch einfach riesigen Spaß, durch ein Objekt zu navigieren und so die bald eigenen vier Wände zu entdecken.



ZUR PERSON:

TIM BONNKE hat Architektur studiert und 15 Jahre als Architekt im In- und Ausland gearbeitet. Sein Schwerpunkt lag dabei auf der Entwicklung von Wohnimmobilien. 2015 hat er sich von der klassischen Architektur verabschiedet und erstellt seitdem professionelle und innovative 3D-Visualisierungen und VR-Anwendungen. Zu seinen Kunden gehören Immobilienentwickler aus dem gesamten DACH Raum.



HIER GEHT'S ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG

Anzeige

**ARCHITEKTUR
VISUALISIERUNGEN**
DIE AUSSEHEN WIE FOTOS
VERKAUFEN IMMOBILIEN

build

build Architektur-Visualisierung

04751 404 49 37 | www.build-av.de



CUXHAVEN IST WUNDERSCHÖN!



Interview mit Oberbürgermeister Uwe Santjer

Für unser neues Magazin „Wände & Wellen – Wohn(t)räume in Cuxhaven“ hat sich Oberbürgermeister Uwe Santjer Zeit genommen, einige Fragen rund um Cuxhaven zu beantworten.

Wie ist das Leben an der Nordsee?

Wunderschön, weil hier Menschen zu Hause sind, fast wie das Klima: klar, weitsichtig und standhaft. Zu unserer Stadt haben wir eine besondere Zuneigung. Wir lieben lange Spaziergänge im Wald, die Küstennähe, den Einklang mit dem Wattenmeer und die Küstenheide. Das Leben an der Nordsee hat viel Zukunftspotenzial.

Warum fühlen sich Menschen hier wohl?

Mit fast 50.000 Einwohnern ist die Anzahl der Menschen noch überschaubar. Cuxhaven ist eine Stadt, wo gute Nachbar-

schaft großgeschrieben wird. Die Cuxhavenerinnen und Cuxhavener sind überzeugt, dass es sich lohnt hier zu leben und zu arbeiten. Unsere Kinder fühlen sich wohl und haben eine Perspektive. Hier fühlt man untereinander eine besondere Nähe, es herrscht Gemeinwohl; das Ehrenamt wird groß geschrieben und Kunst, Kultur sowie Sport machen das Leben lebenswert. Cuxhaven ist vollgepackt mit Orten der Begegnung. Die Menschen leben Gemeinwesen vor, haben Spaß an Begegnungen und die Nachbarschaftshilfe ist selbstverständlich.

Warum sollen Menschen nach Cuxhaven kommen?

Hier gibt es gute Wohnqualitäten und immer mehr lukrative Arbeitsplätze. Jedes Kind hat einen Kindergartenplatz, der den Start in das Leben begleitet. Cuxhaven ist eine Stadt mit vielfältigen Angeboten. Die Unterschiedlichkeit besteht aus dem Zentrum und ländlichen Regionen. Zweieinhalbtausend Arbeitsplätze werden zukünftig zu besetzen sein, und wir freuen uns, wenn viele neue Menschen nach Cuxhaven kommen.

Was macht den Reiz der unterschiedlichen Stadtteile aus?

Jeder Stadtteil hat ein eigenes Gesicht, verbunden mit dem Gesicht einer großen Stadt. Menschen, die Pferde und den damit verbundenen Sport lieben, kommen genauso auf ihre Kosten wie die Wassersportler. Es gibt hervorragende Bildungsangebote für alle Generationen. Einige Stadtteile laden ein, sich wie im Urlaub zu fühlen. Das Wohnen in den unterschiedlichen Stadtteilen bietet die Chance, für kleines und großes Geld ein Zuhause zu finden.

Welche Empfehlungen haben Sie für Freizeit und Kultur?

Zwei der begehrtesten Radwege Deutschlands, der Weser-Radweg und der Elbe-Radweg laden zu erlebnisreichen Radtouren ein. Sportstätten wurden und werden weiter ausgebaut. Wassersport ist in Cuxhaven zu Hause. Ein Stadttheater, verschiedene Museen, das UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer-Besucherzentrum (WattBz) und die Bibliothek laden neben anderen Einrichtungen ein, Künstler zu treffen, die über Funk und Fernsehen bekannt sind. Man kann sich zurückziehen, sich informieren, Fragen stellen – Freizeitangebote für Körper, Geist und Seele nutzen. Die Tourismus-Hochburg, vertreten durch die Nordseeheilbad Cuxhaven GmbH, bietet darüber hinaus weitere Veranstaltungen. Das MareMusikFestival ist ein Musikgenuss auf höchstem Niveau, ebenso das neu geschaffene Coast in Concert, welches 2025 Open-Air-Premiere feierte. Besonders stolz sind wir auf die Künstlerinnen und Künstler in unserer Stadt und der Region, die musikalische Qualitäten und schauspielerische Talente hervorbringen. Sie sind bei Auftritten außerhalb Cuxhavens gute Botschafter der Stadt.

Können Familien mit Kindern sorglos nach Cuxhaven kommen? Sind die Kinder versorgt, wenn beide Eltern arbeiten?

Beide Eltern können arbeiten, denn durch die Kita-Angebote haben die Kinder ein hervorragendes Bildungsangebot. Für junge Familien ist Cuxhaven ideal, weil hier Kinder in einer Art behütet aufwachsen können, die ziemlich einzigartig ist.

bei den Feuerwehren, Rettungs- und Hilfsorganisationen, Sportvereinen und Musikschulen sowie im Haus der Jugend weit geöffnet.

Gibt es genügend Wohnraum?

Die Bevölkerungsentwicklung zeigt: Wir werden mehr!

haben die Chance, adäquaten Wohnraum für alle Bedürfnisse zu finden.

Warum kommen Ruheständler gerne nach Cuxhaven?

Menschen, die hier Urlaub gemacht haben, sind häufig „Cuxhavenverliebt“.

Wir stellen aber vor allem fest, dass es immer mehr junge Familien nach Cuxhaven zieht. Getreu dem Motto: „Kinder Cuxhavens kommt nach Hause!“ Einige junge Leute verlassen nach ihrer Schulzeit die Stadt, um zu studieren oder eine Ausbildung zu absolvieren. In den letzten Jahren sind aber gerade hier in Cuxhaven mehr Arbeitsplätze entstanden und wir

„Cuxhaven ist vollgepackt mit Orten der Begegnung.“

Uwe Santjer

In den Kitas herrscht ein gutes Miteinander in der gemeinsamen Erziehung für Kinder mit und ohne Behinderung.

Wir haben für die Grundschulen das Motto „Kurze Wege für kurze Beine“ als Grundsatz eingerichtet. Er bedeutet, dass Kinder kurze Wege zur Schule haben sollen.

Im ehrenamtlichen Bereich sind für Kinder in Cuxhaven die Türen für tolle Freizeitmöglichkeiten in den Kirchengemeinden,

Aus diesem Grund ist es an der Zeit, mehrere Baugebiete auszuweisen und erneut in den sozialen Wohnungsbau einzusteigen.

Schon heute hat jeder in Cux-

Sie kommen gerne als Neubürgerinnen und Neubürger in unsere wunderschöne Stadt. Hier ist ja auch der perfekte Ort, um die Seele baumeln zu lassen.

versuchen möglichst attraktiv zu sein, damit Cuxhavener Kinder zurückkommen, um hier zu wohnen, zu arbeiten und vielleicht eine Familie zu gründen. Und genau das tun sie immer mehr.

Vielen Dank, Herr Santjer für das nette Interview. Aus jeder Ihrer Antwort merkt man, dass sie selbst „Cuxhavenverliebt“ sind und ein großes Herz für Ihre Stadt haben.

Aus der Region, für die Region!

Unser Makler bringen mit Energie und Expertise Käufer und Verkäufer erfolgreich zusammen.

Sie sparen mit uns Zeit, Nerven und Geld. Wir sind der zuverlässige Partner an Ihrer Seite.



www.ssk-cuxhaven.de/immobilien

Immobilien sind unsere Leidenschaft.

SS Stadtparkasse Cuxhaven





WEGE INS

EIGENHEIM

Finanzierungsmöglichkeiten

Wie können Kosten gesenkt werden?

Das größte Hindernis auf dem Weg zu den eigenen vier Wänden sind die steigenden Baukosten. Da aber auch die Mieten steigen, suchen viele Menschen nach Möglichkeiten, ihren Traum von den eigenen vier Wänden zu realisieren. Umfassende Informationen einzuholen, gehört als erstes zur gründlichen Planung des Bauprojekts.



Wie ist die finanzielle Situation?

Eine ehrliche Bestandsaufnahme der eigenen Finanzen steht an erster Stelle. Dazu gehört: Einnahmen und Ausgaben gegenüberzustellen, vorhandenes Eigenkapital realistisch zu bewerten und Sparpotenziale zu identifizieren. Kosten für ein eigenes Haus kann man senken, indem man größere Entfernungen zur Stadt in Kauf nimmt und aufs Land zieht. Je flexibler man bei der Lage und der Größe von Haus oder Wohnung ist, desto besser lassen sich Kosten einsparen. Bei begrenztem Budget lohnt es sich, umfassende Infos über Fördermöglichkeiten einzuholen. Deutliche Erleichterung der Finanzierung bekommt man durch staatliche Förderprogramme, wie KfW-Kredite oder regionale Zuschüsse. (Ein KfW-Kredit ist ein zinsgünstiges Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Die KfW ist eine staatliche Förderbank, die den Bau und die Sanierung von Immobilien unterstützt.)

Um die Eigenkapitalquote zu erhöhen sind Crowdfunding-Modelle oder familiäre Unterstützung eine Option. Um Kosten zu reduzieren und Einnahmen zu erzielen wäre eine Einliegerwohnung eine Lösung.



Fotos: Heidi Giesecke

Unabhängige Beratung

Von der ersten Idee bis zur Umsetzung geben Verbraucherschützer Orientierung und helfen dabei, die eigenen Möglichkeiten einzuschätzen. Wer trotz steigender Kosten den Traum vom Eigenheim nicht aufgeben möchte, sollte seine Bauwünsche kritisch hinterfragen und nach günstigen Alternativen umsehen. Reihenhäuser mit kleinen Grundstücken sind kostengünstiger als frei stehende Einfamilienhäuser. Durch Kompromisse lassen sich Kosten einsparen. Genügt ein kleineres Haus oder eine einfache Ausstattung? Muss es ein Stein-auf-Stein gemauertes Haus sein oder gibt es günstigere Bauweisen wie modulare Konzepte oder Fertighäuser? Ist ein Keller unbedingt erforderlich oder tut es auch ein Hauswirtschaftsraum? Kompakte Grundrisse sowie Doppel- oder Reihenhäuser können ebenfalls günstiger realisiert werden als individuell geplante, frei stehende Gebäude.



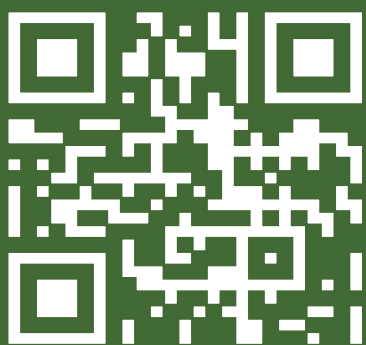
Heße Immobilien
...willkommen in Ihrem neuen Zuhause



Günter Heße
Inhaber

IHR FAIRER ANSPRECHPARTNER **BEIM VERKAUF • VERMIETUNG • VERMITTLUNG**

von Häusern, Grundstücken, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen,
Gewerbeobjekten, Anlageobjekten sowie Projektentwicklungen



Kontaktieren Sie uns

Heße Immobilien Tel.: 04721 44 40 56
Deichstr. 16a Fax.: 04721 55 41 43
27472 Cuxhaven Mobil: 0172 997 2721

www.hesse-immobilien.de
service@hesse-immobilien.de

ALLES AUS EINER HAND – Immobilienbewertung und Energieberatung

Als zertifizierter Sachverständiger des DGSV bewerten wir objektiv Ihre Grundstücke und Immobilien. Seit Jahresbeginn haben wir unser Angebot mit der Vermittlung exklusiver Gas- und Stromtarife komplettiert. In Kooperation mit der PT Energielösungen GmbH haben wir direkten Zugang zu namhaften und sicheren Energieanbietern. Objektiv und fair, dafür stehe ich mit meinem Namen.

Günter Heße

Freude am Wohnen zu vernünftigen Preisen.

Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung



PHOTOVOLTAIK-ANLAGEN

ermöglichen eine nachhaltige
Energieversorgung

Einstieg in die klimaneutrale Zukunft

Strom durch eine Photovoltaik-Anlage, gespeichert im passenden Stromspeicher und genutzt für Wärmepumpen und Wallboxen ist ein rundes System für mehr Nachhaltigkeit und Ersparnis.

Eigenverbrauch mit dem Stromspeicher managen

Ein Stromspeicher maximiert den Nutzen einer Photovoltaik-Anlage, indem er überschüssigen Solarstrom speichert, der tagsüber produziert, aber nicht sofort verbraucht wird. Der so gespeicherte Strom kann dann problemlos in den Abend- und Nachtstunden genutzt werden, ob im Privathaushalt oder in Unternehmen.

Wallbox mit Solarstrom betreiben

Mit einer Wallbox kann das Elektroauto während sonnenreicher Stunden durch den Strom der Photovoltaik-Anlage dynamisch geladen werden. Somit wird überschüssiger Solarstrom nicht ins Netz eingespeist, sondern effektiv für das Laden des Fahrzeugs genutzt.

Solarstrom für Heizung und Warmwasserbereitung nutzen

Eine Wärmepumpe kann ebenfalls während der Heligkeitsphasen über die Photovoltaik-Anlage betrieben werden und somit die Effektivität der Anlage steigern. Nutzt man den Solarstrom für die Heizung und Warmwasserbereitung, sinkt der Bedarf an Netzstrom und fossilen Brennstoffen.



Wirtschaftliche Aspekte und Fördermöglichkeiten

Die Anschaffung eines Batteriespeichers erfordert eine sorgfältige wirtschaftliche Abwägung. Faktoren wie Anschaffungskosten, Lebensdauer, Strompreisprognosen und individuelle Verbrauchsprofile spielen eine entscheidende Rolle.

Batteriespeicher steigern die Leistung von Photovoltaik-Anlagen

Moderne Batteriespeicher ermöglichen die Nutzung von Solarstrom genau dann, wenn er gebraucht wird. Damit steigt nicht nur der Eigenverbrauch, sondern auch die Wirtschaftlichkeit der Photovoltaik-Anlage.

Technologie der Batteriespeichersysteme

Moderne Batteriespeicher, insbesondere auf Basis von Lithium-Technologie, ermöglichen die Speicherung überschüssigen Solarstroms für den späteren Verbrauch. Ein integriertes Energiemanagementsystem überwacht dabei die Energieflüsse im Haushalt und optimiert die Lade- und Entladevorgänge des Speichers. Durch die Kombination mit intelligenten Steuerungen können Haushaltsgeräte gezielt betrieben werden, wenn ausreichend Solarstrom verfügbar ist.



Alternative Maßnahmen zur Eigenverbrauchssteigerung

Intelligente Steuerungssysteme:

Durch den Einsatz von Energiemanagementsystemen können Haushaltsgeräte automatisch dann betrieben werden, wenn die Photovoltaik-Anlage ausreichend Strom produziert.

Elektromobilität:

Das Laden eines Elektrofahrzeugs mit eigenem Solarstrom kann den Eigenverbrauch deutlich steigern.

Wärmepumpen und Heizstäbe:

Überschüssiger Solarstrom kann zur Warmwasserbereitung oder Heizungsunterstützung genutzt werden, wodurch der Eigenverbrauch erhöht wird.

„Fachwissen trifft Heimatverbundenheit“



Ein Gespräch mit der Rohdenburg & Cie GmbH über den Immobilienmarkt in Cuxhaven

Interviewer: Seit über 35 Jahren ist die Rohdenburg & Cie GmbH als familiengeführtes Unternehmen in Cuxhaven aktiv. Herr Rohdenburg, wie hat sich der Markt in dieser Zeit verändert?

Bernd Rohdenburg: In mehr als drei Jahrzehnten hat sich natürlich vieles getan. Cuxhaven ist kontinuierlich gewachsen, der Tourismus sowie auch die lokale Wirtschaft hat stark zugenommen - damit einher ging auch eine verstärkte Nachfrage nach Immobilien, sowohl zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage. Was uns als Unternehmen auszeichnet, ist, dass wir diese Entwicklungen nicht nur miterlebt, sondern aktiv mitgestaltet haben - mit Sachverstand, aber auch mit dem Gespür für die lokale Besonderheit.



Interviewer: Derzeit sorgt die Bebauungsplan-Überarbeitung des Döser-Nordfelds für Gesprächsstoff. Wie bewerten Sie dieses Thema?

Bernd Rohdenburg: Diese Überarbeitung ist für die gesamte Branche - und natürlich auch für unsere Kundinnen und Kunden - hochinteressant. Sie könnte künftig für mehr Klarheit sorgen und eine bessere Balance zwischen Ferien- und Wohngebieten schaffen. Besonders im Fokus steht dabei die Genehmigung von Ferienwohnungen: Viele wissen nicht, dass ein erheblicher Teil der Objekte im Döser-Nordfeld rechtlich gar nicht als Ferienimmobilien zugelassen ist. Dabei gilt: Allein die Baugenehmigung bestimmt, ob eine Wohnung touristisch genutzt werden darf - nicht die Architektur, die Lage oder das äußere Erscheinungsbild.

Interviewer: Was bedeutet das konkret für Interessierte an Kapitalanlagen?

Bernd Rohdenburg: Wer eine Immobilie zur Ferienvermietung erwerben möchte, sollte genau hinsehen - oder sich besser gesagt, genau beraten lassen. Denn gerade bei Objekten aus den 70er- bis 90er-Jahren wurden verschiedenste Begriffe wie „Wohnanlage“, „Appartement-Anlage“ oder „Ferien-Anlage“ verwendet. Diese Unterschiede sind aus heutiger Sicht entscheidend. Durch den Bau-Boom zwischen den 70er- und 90er-Jahren, wurde vor allem das Döser-Nordfeld enorm geprägt und eine Vielzahl von Gebäuden wurden in dieser Zeit geplant und gebaut. Wir prüfen daher für jeden Einzelfall, ob eine Genehmigung für die touristische Nutzung tatsächlich vorliegt. Das erspart später unangenehme Überraschungen - etwa, wenn eine lukrativ gedachte Ferienwohnung plötzlich nicht vermietet werden darf.

Interviewer: Was raten Sie Kaufinteressierten aktuell?

Bernd Rohdenburg: Wer in Cuxhaven investieren will, trifft grundsätzlich eine gute Wahl - die Nachfrage nach Ferienimmobilien ist nach wie vor hoch. Auch die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zur Eigennutzung ist durch die stetig wachsende Wohnraumknappheit in Deutschland enorm gewachsen. Trotz der lukrativen Investitionsmöglichkeiten bei Cuxhavener Immobilien raten wir: Man sollte den Markt nicht unterschätzen. Unser Anspruch ist es, Kunden nicht nur zu begleiten, sondern aktiv zu schützen - vor Fehlentscheidungen und Fehlinvestitionen.

Interviewer: Vielen Dank für Ihre Zeit.

Bernd Rohdenburg: Sehr gerne.



BESSER IST ES

DEKRA Standard
Sachverständige/r für
Immobilienbewertung D2
Wohn- und einfache
Gewerbeobjekte

www.dekra-siegel.de



Baumann Immobilien GmbH

PROFESSIONELLE GUTACHTER FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG IM CUXLAND

www.sachverstaendiger-cuxhaven.de

DEKRA-ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN:



Wunsch und Wirklichkeit bei der Wertermittlung von Immobilien

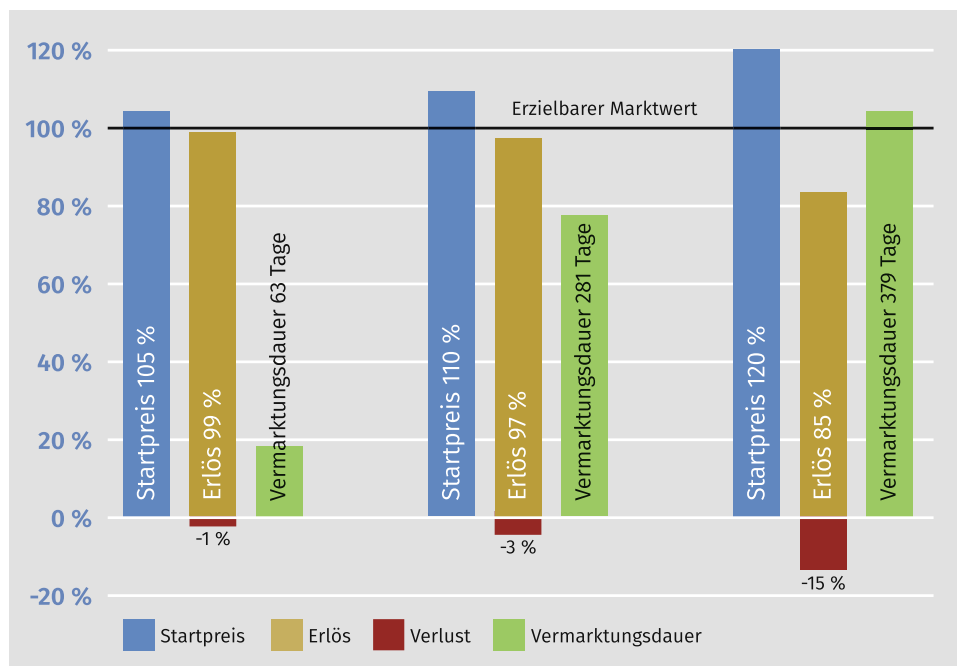
Warum die richtige Ermittlung des Angebotspreises so wichtig ist:

Der Verkauf einer Immobilie kann die unterschiedlichsten Gründe haben. Eins ist jedoch sicher: Ob Verkäufer oder Käufer – jeder möchte einen optimalen Preis erzielen. Nicht selten aber basieren die Preisvorstellungen auf vergleichbaren Angeboten zum Beispiel aus dem Internet, auf Tipps oder Meinungen aus dem Freundeskreis oder auf anderen, häufig emotional begründeten und oft auch idealisierten Preisinformationen. Wer erfolgreich und sicher den Preis seiner Immobilie ermitteln will, sollte sich darauf besser nicht verlassen.

Damit Sie sich nicht durch einen unangemessenen Verkaufspreis selbst „ein Bein stellen“ ist es wichtig, Markt und Verkehrswert genau einzuschätzen.

Ist der angesetzte Verkaufspreis zu hoch, besteht die Gefahr, dass die Immobilie sehr lange auf dem Markt sein wird. In den meisten Fällen bleibt dem Verkäufer dann nichts anderes übrig, als nach und nach den Preis zu reduzieren. Das macht auf die potenziellen Käufer keinen guten Eindruck, denn sie „wittern“ weitere Verhandlungsmöglichkeiten. Oft wechselt ein solches Objekt dann deutlich unter dem Wunschpreis den Besitzer.

Ist der angesetzte Verkaufspreis zu niedrig, wittern die Käufer „ein Haar in der Suppe“, wie zum Beispiel die Nähe zu einer perma-



Quelle: Empirische Studie der Kreissparkasse Köln auf Grundlage von 1.000 Immobilienverkäufen.

nenten Lärmquelle, versteckte Renovierungsbedürftigkeiten oder ähnliches. Oft treten sie deswegen mit dem Verkäufer gar nicht erst in Kontakt.

Aber wie ermittelt man nun einen realistischen Marktwert?

Ganz einfach. Lassen Sie Profis für sich arbeiten. Als DEKRA-zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung beschäftigen wir uns seit vielen Jahren mit Immobilien und kennen den Markt genau.

Mit unserer professionellen Unterstützung und Erfahrung wird Ihr Haus oder Ihre Wohnung zeitnah zum besten Preis vermarktet. Wir bieten Ihnen eine kostenlose und unverbindliche Marktpreiseinschätzung und die Prüfung der Bonität von möglichen Kaufinteressenten. Außerdem vermitteln wir Ihre Immobilie zum optimalen Preis und unterstützen Sie bei der Verkaufs- oder Kaufabwicklung bis zur Begleitung zum Notartermin. Sprechen Sie uns einfach an.

Text: Godehard Ahrens



Baumann Immobilien GmbH

Immobilienmakler und **DEKRA**-zertifizierter **Sachverständiger** für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden, Eigentumswohnungen, Rechten und Lasten sowie Beleihungswertermittlung

Am Wattenweg 2, 27476 Cuxhaven

Tel.: 04721 69 09 90

Email: info@baumann-immobilien-cuxhaven.de

www.baumann-immobilien-cuxhaven.de



Es gibt viele gute Gründe eine Immobilie zu verkaufen - gerne unterstützen wir Sie dabei!

WOHNEN, WO ANDERE URLAUB MACHEN



CUXHAVEN

Die Nordsee ist
aufregend und
beruhigend zugleich.

ist ein Nordseeheilbad, das auf Grund seiner herrlichen Küstenlage ein interessantes Kulturangebot hat und ein beliebter Wohnort ist. Zahlreiche Unternehmen bieten unterschiedliche Arbeitsplätze, die immer wieder dazu führen, dass Menschen nach Cuxhaven umsiedeln. Die Nordsee hat viele Gesichter. Weiße Sandstrände, wilde Stürme und das weite Wattenmeer. Man muss den Wind mögen, wenn man an der Küste lebt. Dafür hat man viel frische Luft. Auch wenn sich die Sonne mal nicht blicken lässt, ist die Nordseeluft gesund und der Wind jagt die Wolken immer schnell davon. Nicht nur für Spaziergänge ist Cuxhaven gut geeignet, sondern es lässt sich im platten Land auch

besonders gut Fahrrad fahren. Der Blick vom Deich auf das Wattenmeer bis hin zu den Salzwiesen wird belohnt mit unzähligen Vogelarten und Tieren des Watts.

Sommer, Sonne, Strandkörbe, darauf freuen sich nicht nur die Urlauber. Die Einwohner sagen immer ganz stolz, wir wohnen, wo andere Urlaub machen. Wer kann schon mit seiner Familie täglich an den Strand gehen? Wer bereits als Kind zwischen den Zehen den Sand und das Buddeln im Modder erlebt hat, gibt die Erinnerung an seine Rasselbande gerne weiter. Die unterschiedlichen Strandabschnitte Cuxhavens erfüllen verschiedene Bedürfnisse, sodass garantiert jeder einen Lieblingsplatz findet.

SAHLENBURG

„Das ist mein Sahlenburg am Nordseestrand,
wo man vom Waldesrand schaut auf das Meer ...“



ist ideal für Naturliebhaber, Camper, Kitesurfer, Familien mit Kindern und Hundebesitzer. Knapp 3000 Einwohner leben in Sahlenburg.

Der Wernerwald mit dem Finckenmoor und die Küstenheide sind zu Fuß, mit dem Fahrrad oder auf Reitwegen mit dem Pferd, eine erholsame Abwechslung zum Strand und Watt. Sportlichen Spaß für Groß und Klein bieten der Kletterpark neben dem Waldspielplatz und das geheizte Wald Freibad mitten im Wernerwald.



Ein Lieblingsplatz ist für viele das Restaurant „Kliff“. Der Blick über die Kiter, wenn man nicht sogar selber dieser Sportart nachgeht, weckt durch die Vielfalt der Farben bei blauem Himmel und der nötigen Brise auch für Einwohner ein Urlaubsgefühl.



DUHNEN

Meer erleben

Zu den Aktivitäten kommt die einmalige, abwechslungsreiche Natur an der Nordsee. Die Verwandlung durch Ebbe und Flut legt das UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer frei - ein einzigartiger Lebensraum lädt zum Entdecken ein. Schon allein der Anblick, wenn die Wattwagen nach Neuwerk fahren, zeigt die Einmaligkeit an dieser Küste. Auch für Einwohner hat ein geführter Fußmarsch, Reiter-Ausflug oder eine Wattwagenfahrt zur 10 Kilometer entfernten Insel Neuwerk seinen Reiz.

Von Sahlenburg aus führt der kürzeste Weg durchs Wattenmeer zur Insel Neuwerk, die zu Hamburg gehört. Interessantes vom Weltnaturerbe Wattenmeer zu entdecken, gibt es im Wattenmeer-Besuchszentrum. Es befindet sich am Wander/Radweg zum Stadtteil Duhnen und vermittelt den ganzen Zauber des UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer. Neben der Strandpromenade und im Ort laden Restaurants zu den verschiedensten Gerichten ein. Frischer Fisch ist hier ein „Muss“.

Duhnen war bis zum Jahre 1902 ein Fischerdorf

und hat sich in den 123 Jahren zum bekannten Seeheilbad gemausert. Hier kann man sich wohlfühlen und etwas für die Gesundheit tun. Das Meer vor der Haustür mit seinem salzigen Duft in der Luft, die frische und klare Nordseebrise und die Sonnenstrahlen sind bereits ein erstes

Wellnessprogramm für Körper und Geist. Der Blick zum Horizont ist hier besonders schön, wenn abends die Sonne glutrot im Meer versinkt. Im Thalassozentrum ahoi! mit Meerwasserwellenbad, Therapie, Premium-Saunalandschaft, Kinderparadies, Riesenrutsche sowie Fitness- und Kurbereich können die Heilkräfte des Meeres die Gesundheit fördern. Durch Algen, Schlick, Meerwasser und Sand wird das Wohlbefinden gesteigert.

Buntes Treiben vor dem Deich findet man zwischen Restaurants, Cafés und kleinen Geschäften, die zum Einkaufsbummel einladen. Alles sehr geruhsam, könnte man meinen. Aber einmal im Jahr donnern Hufe über das Watt. Am 17. August 2025 findet das 89. weltweit bekannte „Pferderennen auf dem Meeresgrund“, das seit 1902 im Wattenmeer vor Duhnen ausgetragen wird, statt. Es zählt international zu den skurrilsten Traditionsveranstaltungen.

Ebenfalls findet traditionell am letzten Juliwochenende, 24. bis 27. Juli 2025, das 13. Duhner-Künstler-Promenadenfest entlang der Duhner Strandstraße mit internationalen Artisten statt. Mitten in Duhnen ist der Dorfbrunnen seit Urzeiten eine feste Größe; er ist Wahrzeichen und Treffpunkt zugleich. Bei Kuddel und Käthe am Duhner Kreisel haben Kleine und Große Spaß in dem AdventureGOLF Park oder auf dem angrenzenden Spiel- und Bolzplatz.



DÖSE ALS DOMIZIL

Sportlich geht es zu in der Sparkassen BeachArena in Cuxhaven von Juni bis August 2025 fünf Beachhandballturniere von statt. Dazu gehören der Beachsommer, das Beachhandballturnier für Jugend und Inklusion und der Beachhandball Cup.

Wer Meer und Strand liebt, kann sich in Cuxhaven für Döse als Domizil entscheiden. Dieser nördlichste Stadtteil liegt unmittelbar an der Elbmündung und grenzt an einen langen Sandstrand. Der Stadtteil wird auch von Urlaubern gerne frequentiert und bietet mit Kur-Veranstaltungen viel Abwechslung.

Zwischen Duhnen und Döse lockt das Steinmarnen Meerwasserfreibad zum Schwimmen, wenn die Nordsee sich mal wieder zurückgezogen hat. Vom Förderverein betrieben, ist das ein „Geschenk an die echten Schwimmfreunde“. Das „Blaue Klassenzimmer“ neben dem Strandhaus Döse

ist ein außerschulischer Lernort zum Thema Wattenmeer. Eine Ausstellung, Watterkundungen, Workshops und Aktivitäten für Gruppen, Kinder und Erwachsene rund um das UNESCO Weltnaturerbe Wattenmeer sind immer Erlebnisse besonderer Art.

Unterschiedliche Abwechslung garantiert die Kugelbakehalle als Veranstaltungszentrum mit Konzerten, Musicals, Shows und Theater, ebenso als moderner Tagungsort. Der Kurpark mit Zoo und das Fort Kugelbake sind einen Spaziergang wert.

Die Kugelbake, das Wahrzeichen Cuxhavens, ist ein nautisches Seezeichen aus Holz. An diesem nördlichsten Punkt Niedersachsens endet die Elbe und es beginnt die Nordsee. Ein Lieblingsplatz auch für die Surfschule Cuxhaven, die an diesem schönen Platz viel Jugendarbeit, sowie Stand-up-Paddling und Windsurfing anbietet.

GRIMMERSHÖRNBUCHT

Die Erlebniszone am Weltschiffahrtsweg ist die Grimmershörnbucht mit Grünstrand.

Hauptsächlich Cuxhavener genießen hier ihren Strandkorb und den abgegrenzten Schwimmbereich im Meer, das Bojenbad, mit Bademeisteraufsicht. Die Strandbar Bucht-bude, gesellt sich zu den anderen Häuschen mit den roten Zipfelmützen. Höhepunkt ist natürlich am 2. August 2025 der „Sommerabend am Meer“ mit Schiffsparade, Höhenfeuerwerk und Livemusik.

„Allzeit gute Fahrt – und immer eine Handbreit Wasser unterm Kiel“, heißt es am Fährhafen, wo das Seebäderschiff MS „Helgoland“ der Reederei Casen Eils täglich zur Hochseeinsel Helgoland in See sticht. In See stechen auch die Segelschiffe, die im Yachthafen der Segler-Vereinigung Cuxhaven (SVC) ein- und auslaufen und vorübergehend an einem der 230 Liegeplätze festmachen. An der Alten Liebe, eine der beliebtesten Sehenswürdigkeiten Cuxhavens, werden die „Pötte größer“.

Auf der Aussichtsplattform des zweistöckigen historischen Holzbauwerks stehen jede Menge „Sehleute“, um die Schiffe auf ihrem Weg entlang des Weltschiffahrtsweges zu bestaunen. Dabei entdecken sie nicht nur die dicken Pötte, wie man an der Nordsee sagt, sondern auch kleine Kutter, Segelboote oder sogar Kreuzfahrtschiffe. Mehr als 30.000 Schiffe passieren die Elbmündung. Ein Schiffsansagedienst gibt nähere Informationen.

„Steigen Sie ein, so viele See-hunde wie auf dieser Fahrt werden Sie nie wieder sehen.“ Der Anleger daneben dient zur Abfahrt verschiedener Schiffe: zu den Seehundsbänken, nach Neuwerk und mit dem Katamaran nach Helgoland und Sylt, mit Anschluss an Amrum und Hallig Hooge.

Die Hafentage, ein jährlich wiederkehrendes maritimes Fest, finden immer im Juli statt. Neben Ess- und Trinkständen, gibt es einen Kunsthandwerkermarkt und Live-Musik.

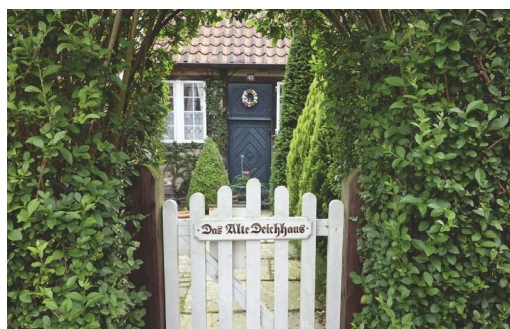
LOTSEN- VIERTEL





Vom Meer geprägt - Geschäfte und Museen

Hat man erst einmal genug vom Wasser „unter dem Kiel“, bieten sich noch viel mehr Möglichkeiten in Cuxhaven: Das Lotsenviertel mit der Schillerstraße, wo früher Lotsen und Seeleute gewohnt haben, befindet sich heute eine maritime Einkaufszone mit Cafés Restaurants und kleinen feinen Läden zum Stöbern.



Wer die Innenstadtlage bevorzugt, findet in Cuxhaven Ritzebüttel ein wunderschönes Viertel, in dem gepflegte Altbauten für eine besondere Atmosphäre sorgen. Sehenswert in der Innenstadt ist das spätmittelalterliche Schloss Ritzebüttel aus dem 13. Jahrhundert, welches auch als Kulturveranstaltungsort genutzt wird. Von dort führt die Einkaufsmeile, die Nordeinsteinstraße. Museen, Cafés und Restaurant runden ein attraktives Viertel ab, in dem das Leben nie langweilig wird.

RITZEBÜTTTEL



Reinhard Platzbecker

Rechtsanwalt
und Notar

Fachanwalt für
Familienrecht
Fachanwalt für
Strafrecht



27474 Cuxhaven
Feldweg 2

Tel.: (04721) 3 70 41

Fax: -3 84 41

rechtsanwalt-platzbecker
@t-online.de

„Ich komme und gehe wieder, ich, der Matrose Ringelnatz ...“



Im **Ringelnatzmuseum** den Cuxhavener Dichter und Maler entdecken und Spaß an der Sonderausstellung haben, lohnt einen Besuch. Das **Wrack- und Fischereimuseum Windstärke 10** mitten im Hafen, ermöglicht, die Herausforderungen der Seefahrt authentisch nachzuempfinden. Außerdem laden jede Menge Restaurants – vom Fisch bis zur Pizza – im Hafenbereich zum Essen ein. Ein lohnender Tipp: Mittwoch- und Samstagvormittag bieten einheimische Händler auf dem Wochenmarkt ihre regionalen Köstlichkeiten an.

Der **alte Fischereihafen** aus der maritimen Geschichte alter Zeiten wird umgestaltet zum Zentrum für Genuss, Kultur und Erlebnis. Am 24.03.25 wurde der erste Rammschlag für die neue Kaimauer vollzogen. Die Fertigstellung der Sanierung ist für Ende 2025 vorgesehen.

Die **Hapag-Hallen** am Albert-Ballin-Platz, errichtet 1900 bis 1902, sind eine historische Auswanderanlage und eine hervorragende Location für Veranstaltungen.

Alles in allem – Cuxhaven ist nicht nur einen Besuch wert, sondern bietet einen Lebensraum für Jung und Alt.



Warum ist Cuxhaven lebens- und lebenswert?

Die Stadt an der Nordseemündung der Elbe ist nicht nur ein wichtiger Fischereihafen, sondern hat durch die Ansiedlung international bedeutsamer Technologieunternehmen den Schritt in das 21. Jahrhundert erfolgreich vollzogen. Europa und Deutschland blicken zur Energie-Hauptstadt Cuxhaven, dem Tor zur Windkraft. Hier werden wichtige Impulse zur Energiewende gesetzt. Firmen sollen Platz finden, die für die Energiewende arbeiten. Die richtigen Investoren müssen gefunden werden, die ihrerseits Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer brauchen. Viele derjenigen, die hier Arbeit finden, benötigen Wohnraum. Neu erschlossene Baugebiete, wie in Altenbruch, „Südlich der Wehldorfer Straße“, sowie geplante Baugebiete in Sahlenburg, „Westlich der Spanger Straße“ und Alten-

Wirtschaftlich wird in Cuxhaven viel auf die Beine gestellt. Die Zeiten von nur Fisch, Tourismus und der Bundeswehr sind vorbei. Hochattraktive Arbeitsplätze gibt es im Bereich Human- und Tiermedizin um VOCO herum. Die Stadt Cuxhaven wächst mit knapp 50.000 Einwohnern im Sommer bis zu 85.000 Menschen, eine Mischung von Cuxhavenern und Gästen. Durch die Energiewende gibt es neben 11 Kilometern Sandstrand die Hafenerweiterung. Der Hafenbetrieb wird nicht stören, sondern bereichern. Durch den Tourismus gibt es immer wieder Menschen, die früher Urlaub in Cuxhaven gemacht haben und später nach Cuxhaven ziehen.

Die Leute sollen sich mit der Stadt identifizieren

Kultur kommt in Cuxhaven nicht zu kurz. Das Theaterprogramm, ob im Stadttheater, dem Schloss Ritzebüttel, der Kugelbakehalle oder in den Hapag-Hallen ist mit angesehenen Künstlern besetzt. Hinzu kommen Events, wie das Mare Musikfestival, Sommerabend am Meer und weitere. Wer hier lebt, kann selbst dazu beitragen, indem er sich in einem Chor, einer Schauspielgruppe, Feuerwehr oder anderen Vereinen aktiv beteiligt. Viele Menschen, die hier groß geworden sind und

„Kultur beginnt im Herzen jedes Einzelnen.“

(Johann Nepomuk Nestroy)

walde, zwischen den Straßen „Am Altenwalder Bahnhof“, „Hauptstraße“ und „Seeburg“ sind inzwischen sehr begehrt.



die Schule absolviert haben, verlassen Cuxhaven für ein Studium oder eine Ausbildung. Einige kommen wieder, wenn sie hier einen attraktiven Job finden und eine Familie gründen wollen. Unabhängig davon, ob man sich für eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus als Mietobjekt entscheidet – oder gleich direkt Wohneigentum sucht, das anerkannte Nordseeheilbad hält für jeden Geschmack etwas bereit. Die Infrastruktur und Bildung für Kinder ist hier hervorragend. Es gibt Kindertagesstätten, Grundschulen, Hauptschulen, Realschulen, Gymnasien, Förderschulen sowie Berufsbildende Schulen.

Die Stadt ist dabei, die Wohnraumsituation zu verbessern und in Freizeitbereiche zu investieren. Es gibt ein relativ neues Schwimmbad und eine neue Großturnhalle ist im Bau. Zur Freizeit und Sicherheit gehören Investitionen in die Feuerwehr. Ein neues Gerätehaus wurde in Groden eingeweiht und in Stickenbüttel wird es ein neues Feuerwehrgerätehaus geben. Unterstützung bekommen ebenfalls Kinder- und Jugendfeuerwehren.

Zwei neue Projekte für junge Leute werden gerade aus der Taufe gehoben. In der Grimmershörnbucht wird der erste Jugend-Strandkorb Deutschlands aufge-

stellt. Ein Sozialarbeiter betreut das Projekt. Auch der Schlossgarten soll mit Hilfe von Jugendlichen neu belebt werden.

„Wenn ich im Ruhestand bin, komme ich zurück!“

Mehr als jeder vierte Cuxhavener befindet sich im Seniorenalter, entsprechend wichtig ist das Angebot des Wohnens im Alter. Vor allem die Altersgruppe der Über-80-Jährigen – und damit auch die Zahl der Pflegebedürftigen – hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen.

Der hohe Anteil an Senioren dürfte nicht nur an der Abwanderung junger Menschen in der Vergangenheit, sondern auch an der Attraktivität Cuxhavens als Altersruhesitz liegen. Bereits jetzt kommen Senioren aus dem näheren Umland, aber auch aus anderen Bundesländern nach Cuxhaven. Es gibt verschiedene Gründe, warum Leute im Alter hier her ziehen.

Cuxhaven ist als Urlaubs- und Kurort bei vielen in Erinnerung geblieben und es besteht bei manchen der Wunsch, in dieser Stadt einen Alterswohnsitz zu haben. Andere Menschen haben in jungen Jahren hier ihre Heimat gehabt, sind aus arbeits-technischen Gründen in eine

andere Stadt gezogen, wollen aber ihren Lebensabend wieder in Cuxhaven verbringen. Darum ist es grundsätzlich möglich, zusätzliche altersgerechte Wohnungsangebote für ältere Menschen von außerhalb zu schaffen. Infrage kommen dabei insbesondere die küstennahen Quartiere mit kurzen Wegen zu Pflege- und Versorgungsinfrastruktur mit einem beliebten Platz, an dem man gut alt werden kann, denn Cuxhaven gehört zu den besonders lebenswerten und abwechslungsreichen Ecken Deutschlands.

„Ich hab' noch einen Koffer in Cuxhaven.“

Die Stadt Cuxhaven ist mit ihrer Lage an der Nordsee ein attraktiver touristischer Standort.

Die Alternative zum Umzug ist eine Ferienwohnung in Cuxhaven. Die aktuelle Situation des Cuxhavener Wohnungsmarktes ist durch einige Besonderheiten geprägt. Durch die Lage am Meer ist Cuxhaven ein attraktiver Ort für Touristen geworden, ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen ist die Folge. Räumliche Schwerpunkte befinden sich vor allem in Döse, Duhnen und Sahlenburg.

Die Altersstruktur der Einwohner mit Nebenwohnsitz unterscheidet sich deutlich von den Einwohnern mit Hauptwohnsitz. Cuxhaven stellt offensichtlich als Kurort einen interessanten Nebenwohnsitz dar, der in der Freizeit zur Erholung genutzt werden kann. Die Ferienwohnungen und Ferienhäuser werden von Personen außerhalb Cuxhavens eine Zeit lang belegt. Sie haben wichtige Auswirkungen für den Wohnungsmarkt und das soziale Leben in der Stadt. Zum Teil wurden Einfamilienhäuser oder Wohnungen in den Häusern als Ferienwohnung umgenutzt. Die Angebotsformen des Ferienwohnungsmarktes sind ausgesprochen vielfältig. Auf unterschiedliche Weise findet die Vermarktung von Wohnungen als Ferienwohnungen oder Zweitwohnsitzen statt.

Es gibt ganze Gebäude, die gewerblich für Ferienwohnungen genutzt werden, es gibt private Vermieter, die offiziell einzelne Wohnungen an Feriengäste vermieten und es gibt private Eigentümer, die sich eine Wohnung als Kapitalanlage oder späteren Alterswohnsitz gekauft haben, diese als Zweitwohnsitz mit gelegentlicher Selbstnutzung und gleichzeitiger Vermietung nutzen.



**HERZLICH
WILLKOMMEN
IN UNSEREN
FERIEN-
WOHNUNGEN**

*... herzlich
willkommen
im Urlaub!*



**Kellermeier & Salge GmbH
Immobilien**
Cuxhavener Str. 99
27476 Cuxhaven
Telefon 04721/665 1234
fewo@kellermeier-salge.de
www.kellermeier-salge.de



RUNDGANG

DURCH DIE STADTTTEILE

Altenbruch

Olenbrook *(plattdeutsch)*



Altenbruch Parzellierung

Stadtparkasse CuxhavenIDB

Vielseitiger kann ein Ort gar nicht sein.

Der Ortsteil Altenbruch wurde 1972 von der Stadt Cuxhaven eingemeindet, hat aber mit seinen 4.000 Einwohnern einen dörflichen Charakter behalten. Durch die große flächenmäßige Ausdehnung von zirka 36 Quadratkilometern ist Altenbruch der größte Stadtteil von Cuxhaven. Mit seinen gediegenen alten Villen, der malerischen Lage zwischen Elbe und Altenbrucher Kanal und dem Ortskern rund um die Kirche hat Altenbruch den Charme vom Dorf und Stadt gleichermaßen. Ärzte, Zahnärzte und Tierarzt sind zur gesundheitlichen Versorgung von Mensch und Tier vor Ort. Im Ortskern ist auch die Apotheke, sodass sie jeder fußläufig erreichen kann. Des Weiteren sind Dorfladen, Bäcker, Schlachter ebenfalls nah. Ein großer Supermarkt mit Post, Toto/Lotto und Blumenverkauf befindet sich nur ein paar Straßen weiter. Ein hervorragender Pflegedienst hat seine Anlaufstelle ebenfalls in der Nähe und ist bei Bedarf schnell zur Stelle. Gasthäuser und Restaurants sind im Ortskern. Ebenso zwei Autohäuser, Bootshandel, Kaminstudio, Heizungsbau, Goldschmiede und Uhren und noch einiges mehr.

Die Umwelt Management AG UMaAG mit dem Vorstandsvorsitzenden Uwe Leonhardt setzen sich für die Nachhaltigkeit unserer Umwelt ein.

Das Vorhandensein von Kin-

dertagesstätte, Grund- und Hauptschule sowie regelmäßige Busverbindung an die 8 Kilometer entfernte Innenstadt Cuxhavens sorgen dafür, dass junge Familien gerne in Altenbruch wohnen.

Am Weltschiffahrtsweg Elbe gelegen, ermöglicht der Stadtteil Altenbruch ruhiges Wohnen in grünem Umfeld. Viele Altenbrucher und auch neue Bürger möchten ein eigenes Haus bauen. Baugrundstücke sind erschwinglich und der Vermarktungsstart des neuen Baugebietes „Südlich der Wehldorfer Straße“ hat begonnen. „Wir schaffen hier ein modernes Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für alle Generationen, welches als Musterbeispiel für weitere Gebiete fungieren wird“, sagt Cuxhavens Oberbürgermeister Uwe Santjer.

130 Jahre Strandbad

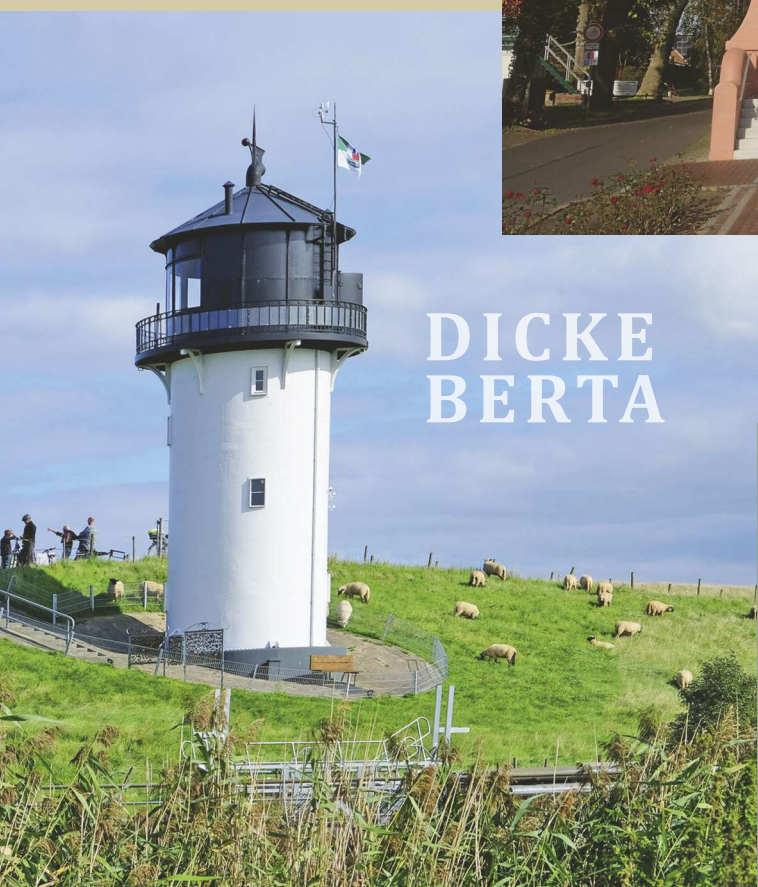
Altenbruch besteht seit 745 Jahren und wurde 1895 zum Nordseeheilbad ernannt. Am ruhige Grünstrand hat man das Gefühl, dass die großen Pötte zum Greifen nahe sind. Vom Sportboothafen mit Gastliegeplätzen ist es nur ein Katzensprung zum über 120 Jahre alten Museums-Leuchtturm „Dicke Berta“. Neben Besichtigungen ist der Leuchtturm sehr beliebt für standesamtliche Trauungen.

VILLA GEHBEN



Fotos: Heidi Giesecke

DICKE BERTA



Die dörfliche Gemeinschaft besteht aus vielen Vereinen. Mit viel Engagement versuchen die ehrenamtlichen Vereinsmitglieder alle Bewohner in die dörfliche Gemeinschaft zu integrieren. Der altherwürdige Bauernhof St. Nicolai ist mit Anna und Beate eine echte Sehenswürdigkeit. So heißen im Volksmund die zwei Einzeltürme, die aus dem massiv gebauten Turm oberhalb des Dachfirstes herausragen. Ein hölzerner Glockenturm aus dem Jahr 1647 befindet sich südlich des Doppelturms. Neben dem Anblick der drei Türme

kann sich der Gottesdienstbesucher am Klang der über 500 Jahre alte Klappmeyer Orgel erfreuen. Gleich gegenüber erstrahlt die, im ursprünglichen Jugendstil restaurierte, über 100 Jahre alte Villa Gehben. Sie ist nicht nur Sitz der Verwaltungsstelle, des Ortsrates und des Verkehrsvereins Altenbruch, sondern in ihr finden Lesungen, Konzerte, Ausstellungen und Empfänge der Stadt statt. Und wenn es heißt: „Ja, ich will“, dann kann in der Villa Gehben genauso geheiratet werden wie auf dem Leuchtturm „Dicke Berta.“

Altenwalde Olenwoold *(plattdeutsch)*

Tor zu den Cuxhavener Küstenheiden

Nur wenige Kilometer vom Cuxhavener Stadtzentrum liegt der Ortsteil Altenwalde, der 1972 als Cuxhavener Stadtteil eingegliedert wurde. Schon davor bildete der Ort mit Franzenburg, Gudendorf und Oxstedt die Einheitsgemeinde Altenwalde, in der knapp 7000 Einwohner leben. Ausgrabungen zeigten, dass Altenwalde bereits im Mittelalter ein Nonnenkloster und eine Burg besaß. Leben und Wohnen in Altenwalde ist auch für Familien mit Kindern ideal. In dörflicher Atmosphäre mit Kindergarten, Schule, Kirche, Busanbindungen, Sport- und Einkaufsmöglichkeiten wird auch die Ortsgemeinschaft sehr gepflegt. Abwechslungsreich ist die Umgebung für Naturliebhaber. Die „Hohe Lieth“, so heißt

der Geestrücken, ist ein Ausläufer einer eiszeitlichen Endmoräne. Hier gibt es fruchtbare Felder, blühende Heide und einen schönen Küstenwald. Wander-, Rad- und Reitwege in der Küstenheide sorgen für unterschiedliche Freizeitausflüge. In dem Naturreservat wurden Heckrinder, Wildpferde und Wisente angesiedelt. Der Golfplatz „Hohe Klint“ in Oxstedt mit einer 18-Loch-Anlage und einer Größe von 62 ha rangiert auf Platz 2 des Deutschen Golfverbandes. Ein weiteres sportliches Ziel ist das Freibad mit Sprungturm, Nichtschwimmerbecken, Dreibahnenrutsche, Baby-Plantschbecken und dazu gehörigen Liegewiesen.

Wie kann man einen Altbau sanieren?

Zukunft gestalten – Tradition bewahren

Die finanziellen Hürden für eine Altbausanierung sind zum Teil sehr hoch. Dämmmaßnahmen, neue Fenster oder moderne Heizungsanlagen erfordern hohe Investitionen. Förderprogramme der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) oder des BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) bieten finanzielle Entlastung, doch die Antragsstellung ist bürokratisch aufwendig. Eine neue Kostenplanung hilft dabei, unerwartete Mehrausgaben zu vermeiden. Ein Sicherheitspuffer ist unerlässlich, da Altbauten oft versteckte Schäden aufweisen, die erst während der Arbeiten sichtbar werden.

„Alte Mauern – Zeugen der Vergangenheit – umsäumen Hof und Wohnstatt, laden ein zu verweilen.“

Barbara Jünger

Technische Herausforderungen und fachliche Expertise

Die Sanierung historischer Gebäude erfordert ein verlässliches Know-how. Sie ist eine anspruchsvolle Aufgabe, die Expertise, Weitsicht und Respekt vor der historischen Substanz erfordert. Der Balanceakt besteht darin, den architektonischen Charakter zu bewahren und gleichzeitig zeitgemäße Standards für Komfort und Energieeffizienz zu erfüllen.

Eine detaillierte Untersuchung der Bausubstanz ist der erste und unverzichtbare Schritt in jedem Sanierungsprojekt. Tragende Strukturen, Fassaden, Dachkonstruktionen und Wandaufbauten werden auf



Schäden und Schwachstellen geprüft. Eine umfassende Bestandsanalyse durch Fachleute und ein durchdachter Sanierungsplan minimieren Fehler und vermeiden hohe Folgekosten.

Erhalt und Reparatur historischer Details

Die Bewahrung von Originalelementen ist ein zentraler Aspekt der Altbausanierung. Traditionelle Handwerkstechniken und Materialien, wie sie bei der Sanierung von Fachwerkhäusern eingesetzt werden, tragen dazu bei, den Charakter eines Gebäudes zu erhalten. Geschädigte Holzbauteile werden passgenau ausgetauscht, während historische Putze und Farben mit Sorgfalt ausgewählt werden, um den ursprünglichen Zustand so authentisch wie möglich wiederherzustellen.

Denkmalschutz: Herausforderung und Chance

Denkmalschutzauflagen können Einschränkungen mit sich bringen, zum Beispiel bei der Fassadendämmung oder dem Austausch von Fenstern. Auch neue Heizsysteme müssen an die vorhandene Bausubstanz angepasst werden. Denkmalgeschützte Gebäude unterliegen strengen Auflagen, die weit über bauliche Maßnahmen hinausreichen. Änderungen am äußeren Erscheinungsbild oder am Grundriss bedürfen der Genehmigung durch die zuständigen Behörden. Gleichzeitig eröffnen derartige Projekte auch Chancen. Erleichterte Förderbedingungen und steuerliche Vergünstigungen sind attraktive Anreize, die den Erhalt von Kulturgut unterstützen und wirtschaftlich entlasten können.

Um unerwartete Überraschungen zu vermeiden, empfiehlt sich eine detaillierte Begutachtung durch einen Experten.

Energetische Sanierung als langfristige Investition

Eine der größten Herausforderungen bei der Sanierung historischer Gebäude liegt in der energetischen Optimierung. Standard-Wärmedämmverbundsysteme sind meist ungeeignet, da sie die diffusionsoffene Struktur älterer Bauten beeinträchtigen und langfristige Schäden verursachen können. Aber es ist ein Irrglaube, dass Altbauten nur schwer energetisch optimiert werden können. Zwar gibt es Einschränkungen, aber innovative Lösungen, wie beispielsweise Innendämmungen, Dämmputze oder effizientere Heizsysteme, bieten nachhaltige Verbesserungen. Dampfdurchlässige Materialien kommen zum Einsatz, die nicht nur den Energiebedarf senken, sondern auch die ursprüngliche Substanz schützen. Besonders effektiv ist die Dämmung der obersten Geschossdecke, die Wärmeverluste deutlich reduziert, ohne die äußere Ästhetik zu beeinträchtigen.

Eine gezielte Beratung durch Energieexperten hilft, sinnvolle Maßnahmen zu identifizieren und Kosten und Nutzen gegeneinander abzuwägen.

Moderne Technologien finden auch in historischen Gebäuden ihren Platz – allerdings mit Bedacht. Energiesparende Fenster, Heizsysteme oder Beleuchtungslösungen können integriert werden, ohne

den Charakter des Gebäudes zu beeinträchtigen. Smarte Haustechnik trägt dazu bei, den Wohnkomfort zu erhöhen und den Energieverbrauch zu optimieren.

Schimmelprävention durch wohldurchdachte Sanierungskonzepte

Dichte Fenster ohne abgestimmte Dämmung und Belüftung können Feuchtigkeitsprobleme mitunter begünstigen. Schimmel stellt nicht nur eine große Gefahr für die Bausubstanz dar, sondern auch für die Gesundheit der Bewohner. Eine fachgerechte Planung, die Dämmung und Lüftungskonzept verbindet, kann dieses Risiko minimieren.

Elektrosanierung mit modernen Lösungen

Viele Altbauten haben veraltete Elektroinstallationen, die heutigen Sicherheitsstandards nicht mehr entsprechen. Eine komplette Neuinstallation ist sehr aufwendig, doch moderne Alternativen wie Fertiginstallationen in Fußleisten oder smarte Funksysteme ermöglichen eine kostengünstige Lösung. Auch Brandschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel der Einbau neuer

Sicherungskästen, sollten nicht vernachlässigt werden.

Große Hürde durch Fachkräftemangel

Die Nachfrage nach Sanierungen ist groß, aber es fehlt an qualifizierten Handwerkern. Lange Wartezeiten und steigende Preise erschweren viele Projekte. Bauherren sollten frühzeitig planen, Angebote einholen und gegebenenfalls auf Generalunternehmer setzen, die verschiedene Gewerke koordinieren. Die häufigsten Kostenfallen sind unvorhergesehene Probleme. Feuchtigkeit im Mauerwerk, veraltete Elektroinstallationen, mangelhafter Brandschutz – all das können in Altbauten verborgene Risiken sein, die den Kostenrahmen sprengen. Um unerwartete Überraschungen zu vermeiden, empfiehlt sich eine detaillierte Begutachtung durch einen Experten. Eine schrittweise Sanierung kann helfen, die finanziellen Belastungen zu verteilen und die Bauabschnitte besser aufeinander abzustimmen.

Fachwissen als Schlüssel zum Erfolg

Die Sanierung eines historischen Gebäudes ist keine Auf-

gabe für Laien. Spezialisierte Handwerker und Experten mit Erfahrung in traditioneller Bauweise und den Vorgaben des Denkmalschutzes sind unerlässlich. Sie meistern nicht nur bauliche Herausforderungen, sondern unterstützen auch bei der Beantragung von Fördermitteln und Abstimmung mit Behörden.

Gezielte Maßnahmen bieten langfristigen Schutz

Neben der eigentlichen Sanierung spielen präventive Maßnahmen eine entscheidende Rolle. Der Schutz vor Feuchtigkeit, regelmäßige Wartungen und der Einsatz schützender Beschichtungen verlängern die Lebensdauer der Bausubstanz und bewahren den historischen Wert des Gebäudes. Mit der richtigen Mischung aus handwerklicher Expertise, innovativen Technologien und einer klaren Vision kann eine Altbausanierung dazu beitragen, das kulturelle Erbe eines Gebäudes zu bewahren und es gleichzeitig zukunftsfähig zu gestalten. So wird ein historisches Bauwerk nicht nur zum Wohnraum, sondern auch zu einer Aussage für nachhaltige Baukultur.



Fotos: Heidi Giesecke

Die richtige

WÄRMEPUMPE

für jedes Zuhause



Fotos: Heidi Giesecke

Technologien im Vergleich, Kosten im Blick

Die Kosten für eine Wärmepumpe variieren stark je nach Art und Größe des Hauses, aber insgesamt liegen die Anschaffungs- und Installationskosten zwischen 10.000 und 40.000 Euro. Die Betriebskosten, insbesondere der Stromverbrauch, sind im Allgemeinen niedriger als bei herkömmlichen Heizsystemen wie Gas oder Öl.

Wärmepumpen gehören zu den effizientesten Heiztechnologien und nutzen Umweltenergie aus Luft, Erdreich oder Grundwasser zur nachhaltigen Wärmeerzeugung. Die Wahl der geeigneten Wärmepumpentechnologie hängt von verschiedenen Faktoren wie Gebäudedämmung, Grundstücksgröße und gewünschter Effizienz ab. Luft-Wasser-Wärmepumpen werden am häufigsten eingesetzt, da sie flexibel und relativ kostengünstig zu installieren sind. Sie eignen sich besonders für gut gedämmte Neubauten oder sanierte Bestands-

gebäude. Ihr Wirkungsgrad sinkt jedoch bei extrem niedrigen Außentemperaturen. Sole-Wasser-Wärmepumpen, auch Erdwärmepumpen genannt, nutzen die konstante Temperatur des Erdreichs als Energiequelle. Diese Variante ist sehr effizient und eignet sich besonders für Neubauten mit ausreichender GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.

Die Installation erfordert jedoch aufwendige Bohrungen oder Erdkollektoren, was zu höheren Anfangsinvestitionen führt. Wasser-Wasser-Wärmepumpen nutzen das Grundwasser als Wärmequelle, dessen Temperatur das ganze Jahr über konstant bleibt. Dies macht sie zu einer der effizientesten Lösungen, setzt aber eine ausreichende Wasserqualität und eine wasserrechtliche Genehmigung voraus. Sie eignen sich besonders für gut gedämmte Gebäude mit hohen Effizienzanforderungen.

Effizienz & Energiebeute im Fokus

Sole-Wasser- und Wasser-Wasser-Wärmepumpen schneiden aufgrund der konstanten Wärmequellen besser ab als Luft-Wasser-Wärmepumpen, deren Effizienz bei niedrigen Temperaturen abnimmt. Eine langfristige hohe Effizienz setzt jedoch eine fachgerechte Dimensionierung und regelmäßige Wartung voraus. Moderne Systeme nutzen zudem Technologien wie die Inverter-Regelung, um die Leistung der Wärmepumpe dynamisch an den tatsächlichen Wärmebedarf anzupassen, was den Stromverbrauch weiter reduziert. Der Inverter in einer Wärmepumpe wandelt aus dem Netz bezogenen Wechselstrom in Gleichstrom um. Mithilfe eines Umformers wird dann neuer Wechselstrom erzeugt. Ein wichtiger Punkt ist die Effizienz im Volllastbetrieb. Während Inverter-Wärmepumpen bei Teillast – also wenn weniger Heizleistung benötigt wird – besonders effizient arbeiten, sind sie bei voller Leistung oft etwas weniger effizient als herkömmliche Wärmepumpen.

Die Effizienz von Wärmepumpen wird häufig mit der Jahresarbeitszahl (JAZ) angegeben. Diese Kennzahl beschreibt das Verhältnis von eingesetzter elektrischer Energie zu erzeugter Heizenergie. Hochwertige Wärmepumpensysteme erreichen eine JAZ von bis zu 4,5. Das bedeutet, dass aus 10 kWh Strom etwa 45 kWh Wärmeenergie gewonnen werden.



Die optimale Wahl der Wärmepumpe

Die Wahl der geeigneten Wärmepumpe sollte sich an den individuellen Gegebenheiten des Gebäudes orientieren. Für kleine Grundstücke oder sanierte Bestandsgebäude sind Luft-Wasser-Wärmepumpen oft die beste Wahl. Neubauten mit hohen Effizienzanforderungen und ausreichend Platz profitieren von Sole-Wasser- oder Wasser-Wasser-Wärmepumpen. Ein professioneller Energieberater kann helfen, die am besten geeignete Lösung zu identifizieren und eine genaue Wirtschaftlichkeitsberechnung zu erstellen.

Zukunftssichere Heizlösung mit ökologischen Vorteilen

Wärmepumpen stellen eine der nachhaltigsten Lösungen zur Beheizung von Gebäuden dar und leisten einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes.

Mit einem hohen Wirkungsgrad, moderaten Betriebskosten und der Möglichkeit staatliche Förderungen in Anspruch zu nehmen, sind sie nicht nur wirtschaftlich attraktiv, sondern leisten auch einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Regelmäßige Wartung und sorgfältige Planung sorgen dafür, dass die Vorteile langfristig erhalten bleiben und der Energieverbrauch auf ein Minimum reduziert wird.

Betriebskosten im Vergleich

Die Betriebskosten der verschiedenen Wärmepumpentypen variieren erheblich und sind stark von deren Effizienz abhängig. Luft-Wasser-Wärmepumpen verursachen die höchsten jährlichen Kosten, da sie bei sehr niedrigen Außentemperaturen mehr Strom verbrauchen. Sole-Wasser-Wärmepumpen bewegen sich im mittleren Kostenbereich, da sie die konstante Erdwärme nutzen und dadurch effizienter arbeiten. Wasser-Wasser-Wärmepumpen zählen zu den kostengünstigsten Varianten, da sie auf das vergleichsweise stabile Temperaturniveau des Grundwassers zurückgreifen. Noch niedrigere Betriebskosten entstehen bei Brauchwasser-Wärmepumpen, die ausschließlich für die Warmwasserbereitung verwendet werden und nur einen Teil des Wärmebedarfs abdecken.



Makler aus Cuxhaven • Makler für Cuxhaven



Olaf Grutzpalk

Makler seit 1992 • Telefon 0170-5108818



Ernst Uppendahl

Makler seit 1990 • Telefon 0177-3688743

Wollen Sie verkaufen? Dann machen Sie es besser **mit Makler!** Wir sind **von hier** und wir sind **vom Fach!** Als geborene Cuxhavener mit über 30 Jahren Berufserfahrung haben wir die Marktkennntnis, um auch Ihre Wohnung, Ihr Ferienapartment, Ihr Haus oder Ihr Grundstück in Cuxhaven und in allen seinen Stadtteilen zu einem guten Preis zu verkaufen.



GRUTZPALK IMMOBILIEN

Cuxhaven (Döse-Grimmershörn) • Strichweg 90 / Ecke Badehausallee
www.immocux.de • E-Mail: info@grutzpalk.de • ☎ 04721-34606