Friedrichskoog

RESERVIERT - Gemütlicher (Ferien-) Bungalow mit beheiztem Wintergarten in Hafennähe

Objektnummer: 24404025

KAUFPREIS: 149.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 68 m² • **ZIMMER:** 2 • **GRUNDSTÜCK:** 554 m²

Objektnummer: 24404025 - 25718 Friedrichskoog

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24404025 - 25718 Friedrichskoog

Auf einen Blick

Objektnummer	24404025
Wohnfläche	ca. 68 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	149.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24404025 - 25718 Friedrichskoog

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	182.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.09.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 24404025 - 25718 Friedrichskoog

Die Immobilie

Objektnummer: 24404025 - 25718 Friedrichskoog

Die Immobilie

Objektnummer: 24404025 - 25718 Friedrichskoog

Die Immobilie

Objektnummer: 24404025 - 25718 Friedrichskoog

Die Immobilie

Objektnummer: 24404025 - 25718 Friedrichskoog

Die Immobilie

Objektnummer: 24404025 - 25718 Friedrichskoog

Die Immobilie

Objektnummer: 24404025 - 25718 Friedrichskoog

Die Immobilie

Objektnummer: 24404025 - 25718 Friedrichskoog

Die Immobilie

Objektnummer: 24404025 - 25718 Friedrichskoog

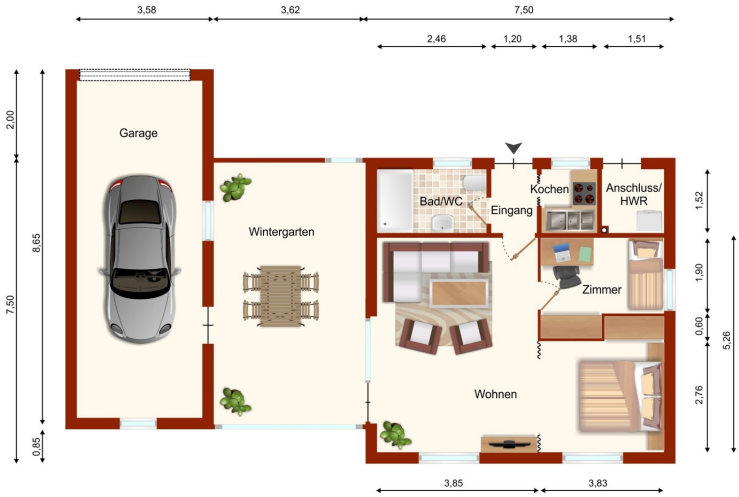
Die Immobilie

Objektnummer: 24404025 - 25718 Friedrichskoog

Die Immobilie

Objektnummer: 24404025 - 25718 Friedrichskoog

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24404025 - 25718 Friedrichskoog

Ein erster Eindruck

Dieser ursprünglich rd. 47 m² große Flachdachbungalow wurde 1972 in massiver Bauweise zurückversetzt in ruhiger Lage unweit des Hafens von Friedrichskoog auf einem sehr schönen 554 m² großen Grundstück errichtet, und 1987 um eine große Garage ergänzt .

Im Jahr 2007 erfolgte der Anbau eines 21 m² großen beheizten Wintergartens, der die Lücke zwischen dem eigentlichen Gebäude und der Garage perfekt schließt.

Vom Eingangsflur erreicht man linker Hand das moderne Wannenbad mit Badmöbeln, rechter Hand die kleine Küche. Dahinter befindet sich, derzeit nur von außen zu erreichen, der Anschluss-/Hauswirtschaftsraum.
Hier wäre die Option eines Zusammenschlusses beider Räume zu prüfen.

Vom geräumigen Wohnzimmer aus geht es links in ein Schlafzimmer mit Einbauschrank, bzw. daneben in den Essbereich, der ebenfalls über einen Einbauschrank verfügt, und ggf. in einen weiteren Schlafbereich umgebaut werden kann.

Durch die ehemalige Terrassentür betritt man den sehr schönen und beheizten Wintergarten.
Dieser ist hell und freundlich, und bietet mittels Schiebeelement den Zugang zur großen Terrasse, die teilweise überdacht ist und zusätzlich über eine Markise verfügt.

Gleichzeitig erreicht man die beheizte Garage, die in einen wohnlich genutzten Teil und einen zusätzlichen Abstellraum umgebaut wurde. Diese Fläche ist ausdrücklich keine Wohnfläche.

Der nahezu nicht einsehbare Garten ist liebevoll angelegt, und bietet, neben einem Garten-/Gerätehaus, einen weiteren Freisitz für die Abendsonne.

Abgerundet wird das Angebot durch einen schönen Carport vor dem Eingang des Bungalows.

Beheizt wird das Gebäude mittels einer Gasheizung aus dem Jahr 1997.

Nach Rücksprache mit dem Amt Marne kann ein Antrag auf Nutzungsänderung hin zu einem Ferienhaus gestellt werden.

Vor diesem Hintergrund erfolgt der Verkauf dieser Immobilie möbliert.

Objektnummer: 24404025 - 25718 Friedrichskoog

Ausstattung und Details

- aktuell 2 Zimmer (Abtrennung 3. Zimmer möglich), Küche, Wannenbad, Anschluss-/Hauswirtschaftsraum, beheizter Wintergarten, große Terrasse (zum Teil überdacht) mit Markise
- Fußbodenbelag: Fliesen und Teppichböden
- Holzfenster aus 1990 bzw. 2021, Kunststofffenster aus 2007
- Gasheizung aus 1997
- Gartenhaus
- große beheizte Garage, die wohnlich umgebaut wurde (keine offizielle Wohnfläche!)
- Carport

Objektnummer: 24404025 - 25718 Friedrichskoog

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt zurückversetzt in ruhiger Lage unweit des Hafens.

Friedrichskoog besteht aus zwei Ortsteilen, dem Friedrichskoog-Ort und die direkt am Wasser gelegene Friedrichskoog-Spitze und ist eine Gemeinde im Südwesten des Kreises Dithmarschen in Schleswig-Holstein.

Die grüne Halbinsel an der Nordsee lockt mit seiner unendlichen Natur, die zum Spazierengehen und Radfahren einlädt. Das Nordseeheilbad bietet für Jung und Alt diverse Freizeitaktivitäten, wie z.B. den Erlebnisstrand, die Schutzstation Wattenmeer, die Seehundstation, die Mühle Vergissmeinnicht, einen Indoor-Spielepark, etc.
Für die Gesundheit können Sie das Gesundheits-Therapiezentrum oder Eltern-Kind Kurklinik besuchen.

Friedrichskoog verfügt über eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf - Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Fleischerei, Tankstelle, Friseur, Grundschule, diverse Restaurants, u.v.m.
Der ehemalige Hafen und auch der Kurpark werden aktuell komplett modernisiert. Es sollen neue Gastronomie- und Beherbergungsangebote im Zentrum entstehen, ein Hafenmuseum eröffnet werden sowie eine Promenade und Brücke erbaut werden, um einen direkten Zugang zur Seehundstation zu schaffen. Der Kurpark wird insgesamt neu strukturiert und um weitere Angebote ergänzt. In dem zentralen Bereich des Kurparks wird es eine neue Eventfläche mit Tribüne, einen Picknickbereich, einen umgestalteten Spielplatz für Kinder und Kleinkinder sowie eine neue Multifunktionssportfläche geben.
Weiterführende Schulen und ein kulturelles Angebot erreichen Sie in knapp 13 Kilometern mit dem PKW oder dem Bus in Marne.

Objektnummer: 24404025 - 25718 Friedrichskoog

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 182.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen,

bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24404025 - 25718 Friedrichskoog

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Lemcke

Friedrichstraße 40, 25746 Heide
Tel.: +49 481 - 12 09 49 55
E-Mail: heide@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com