

Friedrichskoog

# Gepflegter und modernisierter 3-Zimmer Bungalow in Hafennähe

Objektnummer: 26404018



KAUFPREIS: 145.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 551 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26404018 - 25718 Friedrichskoog**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26404018 - 25718 Friedrichskoog

## Auf einen Blick

Objektnummer	26404018	Kaufpreis	145.000 EUR
Wohnfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2022
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1974		

Objektnummer: 26404018 - 25718 Friedrichskoog

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	235.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.06.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26404018 - 25718 Friedrichskoog

## Die Immobilie



Objektnummer: 26404018 - 25718 Friedrichskoog

## Die Immobilie



Objektnummer: 26404018 - 25718 Friedrichskoog

## Die Immobilie



Objektnummer: 26404018 - 25718 Friedrichskoog

## Die Immobilie



Objektnummer: 26404018 - 25718 Friedrichskoog

## Die Immobilie



Objektnummer: 26404018 - 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: 26404018 - 25718 Friedrichskoog**

## **Ein erster Eindruck**

**Willkommen an der Nordsee.**

**Dieser rd. 53 m<sup>2</sup> große Flachdachbungalow wurde 1974 in massiver Bauweise zurückversetzt in ruhiger Lage unweit des Hafens von Friedrichskoog auf einem sehr schönen und pflegeleicht angelegten 551 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet.**

**Diverse Modernisierungen bereits durchgeführt. So stammen die Kunststofffenster überwiegend aus den Jahren 2007 bis 2019, die Eingangstür aus dem Jahr 2019. Die Gasheizung wurde 2018 eingebaut, in 2019 die Elektrik modernisiert, und das Dach im Jahr 2022 zusätzlich gedämmt.**

**Vom Eingangsflur erreicht man rechter Hand das Duschbad, linker Hand die kleine Küche. Dahinter befindet sich, derzeit nur von außen zu erreichen, der Heizungs-/Anschluss-/Hauswirtschaftsraum mit der modernen Gasheizung.**

**Vom geräumigen Wohnzimmer gelangt man rechts in 2 Schlafzimmer, die jeweils über einen Einbauschränk verfügen.**

**Ferner betritt man von hier aus die Terrasse, die windgeschützt angelegt ist.**

**Ein Glasfaseranschluss liegt bereits im Haus, der Router ist angeschlossen.**

**Der Garten ist pflegeleicht angelegt, und bietet durch die Südausrichtung den ganzen Tag Sonne.**

**Abgerundet wird das Angebot durch ein Gartenhaus, sowie einen Kfz-Stellplatz. Die Errichtung einer Garage oder eines Carports, wie bei den Nachbarn auch, ist hier möglich.**

**Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 26404018 - 25718 Friedrichskoog**

## **Ausstattung und Details**

- 3 Zimmer, kleine Küche, Duschbad, Anschluss-/Hauswirtschaftsraum, Terrasse
- Fußbodenbelag: Fliesen, Linoleum, Teppichböden, Vinyl
- Kunststofffenster überwiegend ab 2007 bis 2019
- Flachdachdämmung in 2022
- Gasheizung aus 2018
- Gartenhaus (neu 2016)
- Kfz-Stellplatz (Garage oder Carport möglich)

**Objektnummer: 26404018 - 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 Spaziergehen 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 mit dem Sole-Schwimmbad und diversen Wellness-Angeboten oder die Eltern-Kind Kurklinik besuchen.

Die Deichanlage mit Badestelle wurde 2 Jahre lang modernisiert, und steht jetzt sämtlichen Einwohnern und Gästen wieder zur Verfügung.

Friedrichskoog verfügt über eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf - Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Fleischerei, Tankstelle, Friseur, Grundschule, diverse Restaurants, u.v.m.

Durch die sog. Bäderregelung sind die beiden ansässigen Supermärkte in der Saison auch an Sonn- und Feiertagen geöffnet.

Weiterführende Schulen und ein kulturelles Angebot erreichen Sie in knapp 13 Kilometern mit dem PKW oder dem Bus in Marne.

**Objektnummer: 26404018 - 25718 Friedrichskoog**

## Weitere Informationen

**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: 26404018 - 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](mailto:heide@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**