

Friedrichskoog

Gepflegter (Ferien-) Bungalow auf schönem Grundstück in Hafennähe

Objektnummer: 26404008



KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 905 m²

Objektnummer: 26404008 - 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: 26404008 - 25718 Friedrichskoog

Auf einen Blick

Objektnummer	26404008	Kaufpreis	169.000 EUR
Wohnfläche	ca. 77 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1970	Modernisierung / Sanierung	2026
Stellplatz	2 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26404008 - 25718 Friedrichskoog

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	223.10 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	05.05.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26404008 - 25718 Friedrichskoog

Die Immobilie



Objektnummer: 26404008 - 25718 Friedrichskoog

Die Immobilie



Objektnummer: 26404008 - 25718 Friedrichskoog

Die Immobilie



Objektnummer: 26404008 - 25718 Friedrichskoog

Die Immobilie



Objektnummer: 26404008 - 25718 Friedrichskoog

Die Immobilie



Objektnummer: 26404008 - 25718 Friedrichskoog

Die Immobilie



Objektnummer: 26404008 - 25718 Friedrichskoog

Die Immobilie



Objektnummer: 26404008 - 25718 Friedrichskoog

Die Immobilie



Objektnummer: 26404008 - 25718 Friedrichskoog

Die Immobilie



Objektnummer: 26404008 - 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: 26404008 - 25718 Friedrichskoog

Ein erster Eindruck

Dieses kleine gepflegte Einfamilienhaus, als reiner Zweitwohnsitz genutzt, wurde in 2 Bauabschnitten 1970 bzw. 1975 in massiver Bauweise unweit des Hafens in Friedrichskoog am Ende einer Sackgasse errichtet.

Zunächst wurde 1970 die Garage mit Geräteraum und einem WC erbaut. Die eigentlichen Wohnräume folgten 1975.

Im Laufe der Jahre wurden unter anderem folgende Modernisierungen vorgenommen:

- 1996 Errichtung des Satteldachs auf dem ehemaligen Flachdach des Hauptgebäudes
- 1997 Austausch der Nachtspeicherheizung gegen eine Gasheizung inklusive der Neuverlegung von Heizungsleitungen
- 2026 Einbau einer neuen Gasheizung

Ferner wurden die Haustür, der Sicherungskasten, das Duschbad am Haupteingang, sowie die Küche erneuert.

Die derzeitigen Wohnfläche von 77 m² erstreckt sich auf den Eingangsflur, 2 Schlafzimmer, 2 Duscbäder, das große Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, sowie eine weitere Pantryküche.

Die ehemalige Garage wurde nachträglich zu Wohnzwecken in ein weiteres Schlafzimmer, sowie einen von außen zugänglichen Technikraum umgebaut. Diese Gesamtnutzfläche von rd. 21 m² ist nicht in der Wohnfläche enthalten. Ein Rückbau zu einer Garage ist möglich.

Der Außenbereich ist pflegeleicht angelegt und verfügt neben 3 Terrassen über ein Gartenhaus.

Eine gemütliche Immobilie in ruhiger Lage zu einem attraktiven Preis.

Nutzen Sie gerne die Möglichkeit eines persönlichen Besichtigungstermines.

Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26404008 - 25718 Friedrichskoog

Ausstattung und Details

- aktuell 3 Zimmer (4. Zimmer in der ehemaligen Garage, nicht in der Wohnfläche enthalten), offene Küche, 2 Duschbäder, weitere Pantry, Anschluss-/Technikraum, 3 Terrassen
- Fußbodenbelag: Fliesen und Teppichböden
- Holzfenster aus 1979, 1990, Kunststofffenster aus 2007
- Gasheizung aus 2026
- Gartenhaus

Objektnummer: 26404008 - 25718 Friedrichskoog

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in ruhiger Lage unweit des Hafens und nur rd. 4 Kilometer von der Badestelle in Friedrichskoog-Spitze entfernt.

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 etc.

Für die Gesundheit können Sie das Gesundheits-Therapiezentrum oder Eltern-Kind Kurklinik besuchen.

Die Deichanlage mit Badestelle wurde 2 Jahre 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.

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

Objektnummer: 26404008 - 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 vorbehaltenlich 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: 26404008 - 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