

Friedrichskoog-Spitze

# Ihr Feriendomizil an der Nordsee Modernisiertes Nur-Dach-Haus in Deichnähe

Objektnummer: 26404012



KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 253 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26404012 - 25718 Friedrichskoog-Spitze**

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

Objektnummer: 26404012 - 25718 Friedrichskoog-Spitze

## Auf einen Blick

Objektnummer	26404012	Kaufpreis	149.000 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	2019
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1971	Ausstattung	Kamin, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 26404012 - 25718 Friedrichskoog-Spitze

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	<b>Pellet</b>
Energieausweis gültig bis	<b>29.06.2036</b>
Befuerung	<b>Pelletheizung</b>

Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	<b>193.60 kWh/m²a</b>
Energie-Effizienzklasse	<b>F</b>
Baujahr laut Energieausweis	<b>1971</b>

Objektnummer: 26404012 - 25718 Friedrichskoog-Spitze

## Die Immobilie



Objektnummer: 26404012 - 25718 Friedrichskoog-Spitze

## Die Immobilie



Objektnummer: 26404012 - 25718 Friedrichskoog-Spitze

## Die Immobilie



Objektnummer: 26404012 - 25718 Friedrichskoog-Spitze

## Die Immobilie



Objektnummer: 26404012 - 25718 Friedrichskoog-Spitze

## Die Immobilie



Objektnummer: 26404012 - 25718 Friedrichskoog-Spitze

## Die Immobilie



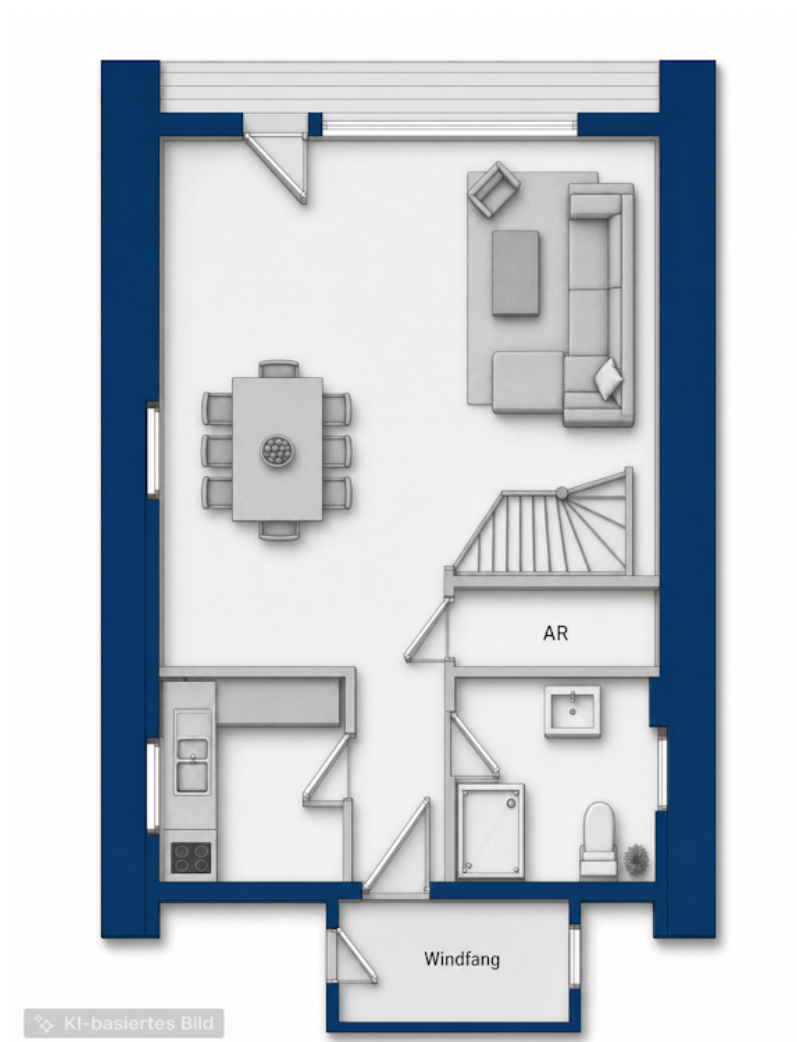
Objektnummer: 26404012 - 25718 Friedrichskoog-Spitze

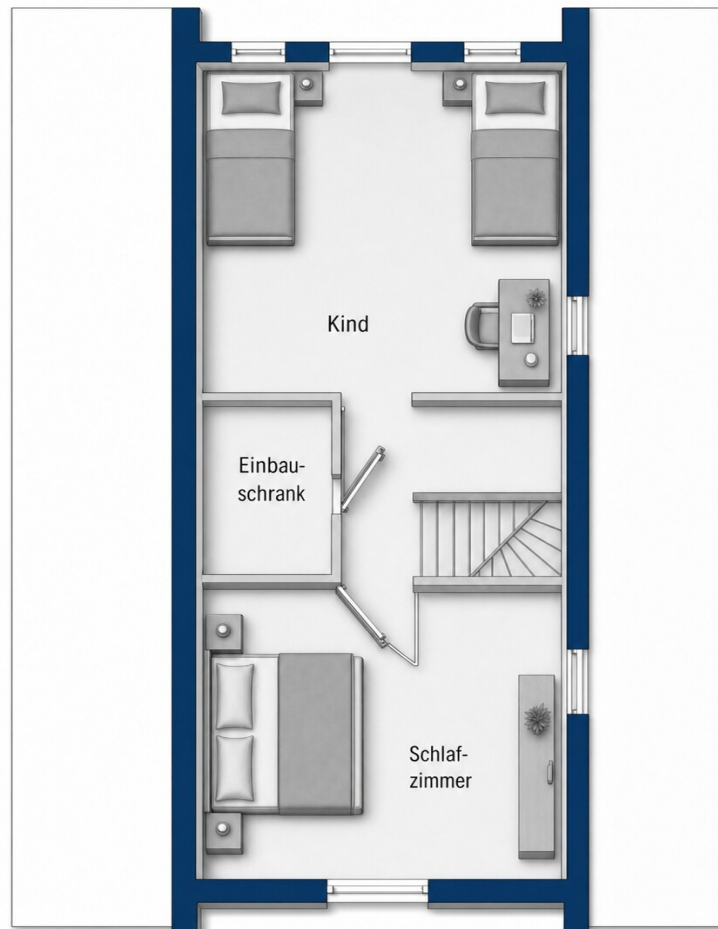
## Die Immobilie



Objektnummer: 26404012 - 25718 Friedrichskoog-Spitze

## Grundrisse





❖ KI-basiertes Bild

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: 26404012 - 25718 Friedrichskoog-Spitze**

## **Ein erster Eindruck**

Sie sind auf der Suche nach einem Feriendomizil für sich und Ihre Familie, in unmittelbarer Nordseenähe, mit einem Grundstück, das nahezu keinen Aufwand macht, oder möchten gerne an Gäste vermieten?

Dann sind Sie hier genau richtig.

Dieses gemütliche Nur-Dach-Haus befindet sich in Friedrichskoog-Spitze nur rd. 200 Meter vom Deich entfernt.

Das Wohngebiet ist geprägt durch diesen interessanten Baustil in unterschiedlichsten Varianten.

Errichtet wurde die zum Verkauf stehende Immobilie im Jahr 1971.

Seit 2015 wurde diese Immobilie in den verschiedensten Bereichen modernisiert. Erwähnt seien hier exemplarisch:

**2015**

- das Duschbad mit elektrischer Fußbodenheizung (Steuergerät neu in 2026)
- die komplette Dacheindeckung mit Röben Dachziegeln
- die Fußböden (Design-Vinyl mit erneuerter Fußbodenisolierung)
- das große Fenster im Wohnzimmer nebst Terrassentür und Rollläden
- die Terrasse mit WPC Terrassenbohlen

**2016**

- das Seck-Blockbohlen Gartenhaus

**2019**

- der Sicherungskasten

**2020**

- die PV-Anlage mit 1,95 kWp

**2026**

neue Haupteingangstür

und vieles weiteres mehr.

**An den eigentlichen Eingang wurde ein zusätzlicher Windfang angebaut, der gleichzeitig Platz für eine Garderobe schafft.**

**Nach Betreten des Hauses durch den Windfang gelangt man vom kleinen Flur aus rechter Hand in das moderne Duschbad, sowie den sich anschließenden Technik-/Abstellraum.**

**Linker Hand befindet sich die Küche mit zwischenzeitlich modernisierten Elektrogeräten. Durch die Gesamtkonstruktion des Nur-Dach-Hauses kann die Wand zum Wohnzimmer entfernt werden, so dass ein offenes Raumkonzept entsteht.**

**Das Wohn-/Esszimmer ist geräumig, und bietet den Zugang zur Südterrasse, sowie über die Holztreppe in das Obergeschoss.**

**Dort stehen 2 Zimmer, sowie ein weiterer Abstellraum zur Verfügung.**

**Ein Highlight ist das Velux-Dachbalkonfenster im Schlafzimmer mit Blick Richtung Nordsee.**

**Beheizt wird die Immobilie über einen Pelletofen, der, zusammen mit der elektrischen Fußbodenheizung im Duschbad, die Räumlichkeiten mit Wärme versorgt.**

**Ein Glasfaseranschluss ist selbsterständlich vorhanden.**

**Von außen betrachtet fallen natürlich sofort das moderne Dach und die 1,95 kWp PV-Anlage ins Auge.**

**Das 5eck-Blockbohlen Gartenhaus mit Vordach, sowie ein weiterer Geräteschuppen, runden das Gesamtangebot auf dem pflegeleichten Grundstück ab.**

**Vielleicht wird diese Immobilie Ihr neues Ferienhaus.**

**Wir freuen uns auf Sie.**

**Objektnummer: 26404012 - 25718 Friedrichskoog-Spitze**

## **Ausstattung und Details**

- 3 Zimmer, Windfang, Einbauküche, Duchbad mit elektrischer Fußbodenheizung, Anschluss-/Technikraum, weiterer Abstellraum im Obergeschoss, Terrasse
- Fußbodenbelag: Vinylboden und Teppichboden
- Holzfenster aus 1979, 1990, Kunststofffenster aus 2015
- Pelletofen aus 2014
- PV-Anlage 1,95 kWp aus 2020
- Seck-Blockbohlen Gartenhaus mit Überdachung ("Carport")
- Geräteschuppen

**Objektnummer: 26404012 - 25718 Friedrichskoog-Spitze**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie liegt in ruhiger Lage knapp 200 Meter vom Nordseedeich und rd. 1,4 km von der Badestelle in Friedrichskoog-Spitze entfernt. Ein Zugang zum Wasser mit Dusche befindet sich direkt am neuen Steg in ca. 400 m Entfernung am Deich.

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 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.

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

**Objektnummer: 26404012 - 25718 Friedrichskoog-Spitze**

## 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.

**Objektnummer: 26404012 - 25718 Friedrichskoog-Spitze**

## **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)**