

Tümlauer Koog

# RESERVIERT -Neuwertiges Mittelreihenhaus unter Reet in der Nähe von Sankt Peter-Ording

????????? ??????????: 23404032

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 599.000 EUR • ??????????: ca. 102 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 1.284 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 23404032 - 25881 Tümlauer Koog

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 23404032 - 25881 Tümlauer Koog

?? ??? ??????

???????? ??????????	23404032	????? ???????	599.000 EUR
????????????	ca. 102 m <sup>2</sup>	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
?????????????? ??? ????????????	3	?????????	????????
????????????	2	??????????????	
????? ??????????????	2013	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23404032 - 25881 Tümlauer Koog

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	???????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	???????????????	
????? ????????????	ERDWAERME	????????? ????????	26.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	13.02.2023	???????????????	
?????????????????????		???????????????	A
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	???????????????	???????????????	

??????? ???????: 23404032 - 25881 Tümlauer Koog

?? ????????



??????? ???????: 23404032 - 25881 Tümlauer Koog

?? ????????



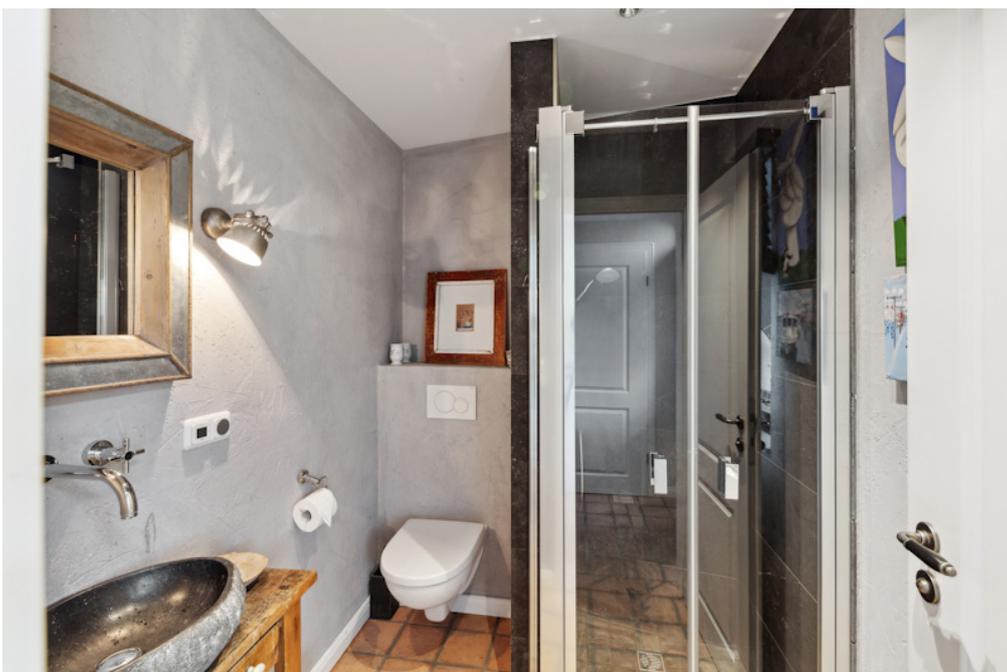
??????? ????????: 23404032 - 25881 Tümlauer Koog

?? ????????



???????? ????????: 23404032 - 25881 Tümlauer Koog

?? ????????



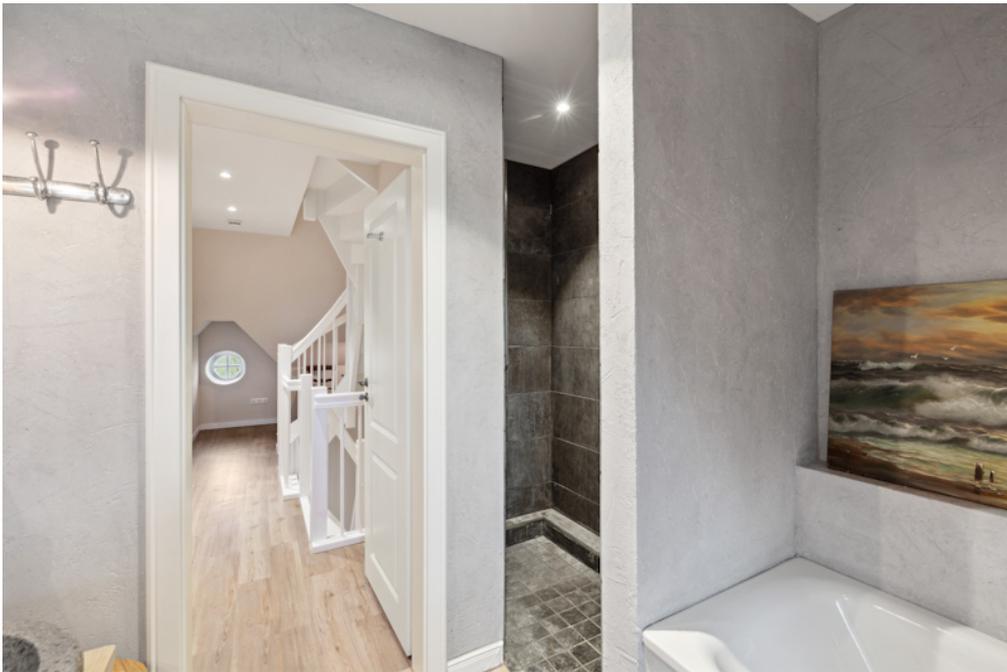
??????? ????????: 23404032 - 25881 Tümlauer Koog

?? ????????



???????? ??????????: 23404032 - 25881 Tümlauer Koog

?? ?????????



???????? ??????????: 23404032 - 25881 Tümlauer Koog

?? ?????????



??????? ???????: 23404032 - 25881 Tümlauer Koog

?? ????????



??????? ????????: 23404032 - 25881 Tümlauer Koog

?? ????????



??????? ???????: 23404032 - 25881 Tümlauer Koog

?? ????????



??????? ????????: 23404032 - 25881 Tümlauer Koog

?? ????????



??????? ???????: 23404032 - 25881 Tümlauer Koog

?? ????????



??????? ???????: 23404032 - 25881 Tümlauer Koog

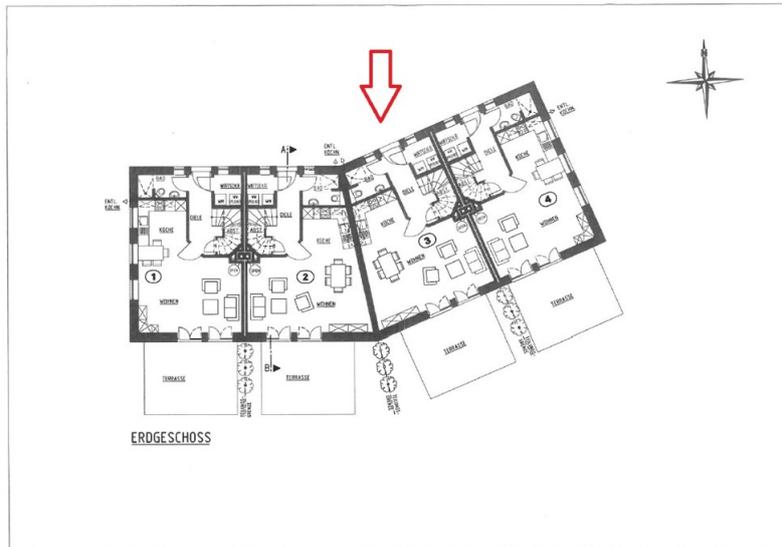
?? ????????



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

??????? ????????: 23404032 - 25881 Tümlauer Koog

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ????????: 23404032 - 25881 Tümlauer Koog

??? ?????? ???????????

Dieses sehr schöne und gepflegte Reetdachensemble befindet sich nahezu in Alleinlage in Tümlauer Koog, nur wenige Kilometer von Sankt Peter-Ording und seinen Stränden entfernt. Es wurde 2013 in massiver Bauweise errichtet und beherbergt insgesamt 4 Reihenhausscheiben, die rechtlich nach Wohnungseigentum getrennt sind. Das monatliche Hausgeld für das zum Verkauf stehende Mittelreihenhaus beträgt € 380,-- inklusive u.a. € 93,75 für den Gärtner, € 44,52 für die Heizkosten, sowie €77,92 für Rücklagen. Diese sehr gepflegte Immobilie wurde teils selbst genutzt bzw. für Ferienzwecke vermietet. Die Übernahme eines Großteils des Inventars ist möglich. Beim Betreten des wegen der beiden steinernen Widder am Eingang als "das Widderhus" genannten Immobilie, erkennt man sofort die Qualität des Hauses und seiner Ausstattung. Vom Flur aus befindet sich rechter Hand das Gäste-Duschbad, linker Hand der Hauswirtschaftsraum nebst Steuerung der Fußbodenheizung. Vorbei an der geschmackvollen Garderobe gelangt man in das Wohn-/Esszimmer mit dem Kaminofen, der offenen Einbauküche, sowie dem Zugang zur Terrasse. Der Natursteinboden passt zum Ambiente dieser reetgedeckten Immobilie. Über die wertige in weiß gehaltene Holztreppe gelangt man in das Obergeschoss mit den beiden Schlafräumen, sowie dem Vollbad. Bei beiden Bädern werden die Fliesen nach Absprache mit der Verkäuferseite noch erneuert bzw. die Kosten beim Kaufpreis entsprechend berücksichtigt. Der Treppe weiter folgend gelangt man in das Dachgeschoss des Hauses. Dort wurde der offizielle Abstellboden nachträglich in Eigenregie in einen weiteren Raum mit 2 sehr schönen Kojen Betten nebst einem separaten Gäste-WC umgebaut. Beheizt wird die gesamte Wohnanlage mittels einer Erdwärmeheizung. Der Energieausweis aus dem Baujahr wird derzeit aktualisiert. Der Außenbereich mit der Südterrasse und dem großzügigen Grundstücksanteil, sowie die separate Garage, runden dieses attraktive Angebot ab. Lassen Sie sich in einem persönlichen Besichtigungstermin von der Qualität dieser Immobilie überzeugen. Wir freuen uns auf Sie.

??????? ???????: 23404032 - 25881 Tümlauer Koog

???????????????? ???? ??????????

- 4 Zimmer, offene Einbauküche, 1 Duschbad, 1 Vollbad, zusätzliches WC im Dachgeschoss, Kaminofen, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum
- Übernahme der Möbel möglich
- Fußbodenbelag: Naturstein, Fliesen, Laminat
- Reetdach
- Erdwärmeheizung - Fußbodenheizung
- Garage
- Südterrasse
- großer Garten

??????? ???????: 23404032 - 25881 Tümlauer Koog

??? ??? ??? ???????????

Tümlauer Koog mit seinen ca. 106 Einwohnern ist eine kleine nur 2 km von der Nordsee entfernte Gemeinde in Nordfriesland auf der Halbinsel Eiderstedt. Gelegen zwischen Sankt Peter-Ording und dem über die Grenzen Schleswig-Holsteins hinaus bekannten Leuchtturm Westerhever, bietet es ideale Voraussetzungen für einen ruhigen und erholsamen Urlaub in traumhafter Landschaft, die geprägt ist durch schöne reetgedeckte Häuser. Gleichzeitig ist Tümlauer Koog ein guter Ausgangspunkt für Unternehmungen, da sowohl Tönning an der Eider, Husum, sowie Friedrichstadt die sog. "Holländerstadt" in überschaubarer Zeit zu erreichen sind. Gleiches gilt natürlich auch für die schönen Strände in Sankt Peter-Ording. Wer mehr möchte oder benötigt, findet insbesondere in der nah gelegenen Kreisstadt Husum unzählige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, sowie weiterführende Schulen. Ein Bahnanschluss steht hierfür im ca. 3 km entfernten Tating zur Verfügung.

??????? ???????: 23404032 - 25881 Tümlauer Koog

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2023. Endenergiebedarf beträgt 26.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

??????? ??????????: 23404032 - 25881 Tümlauer Koog

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Thorsten Lemcke

---

Friedrichstraße 40 Heath / Husum  
E-Mail: heide@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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