

Bredstedt

# Felújított családi ház futótt télikerttel egy álmotelken

VP azonosító: 25266018



VÉTELÁR: 420.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 128 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 770 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25266018 - 25821 Bredstedt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25266018 - 25821 Bredstedt

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25266018                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 128 m²                           |
| Szobák                | 4                                    |
| Hálósobák             | 3                                    |
| Fürdoszobák           | 1                                    |
| Építés éve            | 1925                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 420.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2024                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Részleges Felújított                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Vendég WC, Beépített konyha                                               |

VP azonosító: 25266018 - 25821 Bredstedt

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 20.08.2035 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 94.80 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1925                |

VP azonosító: 25266018 - 25821 Bredstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25266018 - 25821 Bredstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25266018 - 25821 Bredstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25266018 - 25821 Bredstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25266018 - 25821 Bredstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25266018 - 25821 Bredstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25266018 - 25821 Bredstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25266018 - 25821 Bredstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25266018 - 25821 Bredstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25266018 - 25821 Bredstedt

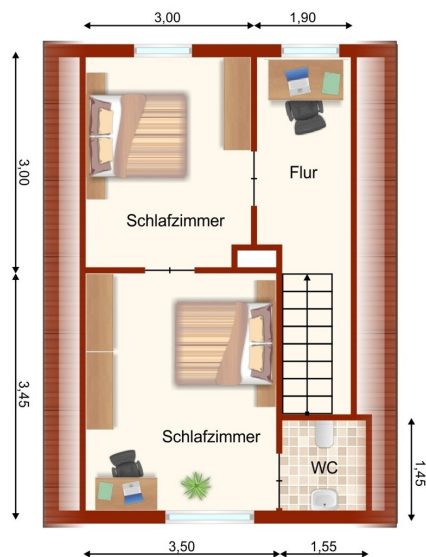
## Az ingatlan



VP azonosító: 25266018 - 25821 Bredstedt

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25266018 - 25821 Bredstedt

## Az első benyomás

Ez a Bredstedtben, csendes, mégis központi helyen található, jelenleg eladó családi ház tökéletes példája annak, hogy a célzott felújítások, bővítések és számos extrával egy régebbi épület igazi gyöngyszemmé válhat. Az 1925-ben, szilárd építési módszerekkel épült ingatlan 1977 és 2025 között teljes felújításon esett át. Ezt kiváló energiahatékonysági besorolása (C kategória) is tükrözi. Példaként, és a teljesség igénye nélkül, a következőket említjük: - 1977: Homlokzat szigetelése és felújítása - 2000: Földszinti bővítés, átalakítási munkálatok, a nagy télikert és a tágas garázs építése - 2010: Tetőfelújítás - 2014: Konyhafelújítás - 2017: Fürdőszobafelújítás - 2021: Új gázkazán telepítése folyamatos karbantartási szerződéssel - 2022: A ház lépcsőházának, a WC-k, a tó felújítása, redonyok és függőleges napellenzők felszerelése a télikerthez - 2024: A garázs és a teraszok teljes felújítása; új tóplatform (WPC), a pincebejárat felújítása - 2025: Új kompresszor a talajvízkúthoz, új szűnyoghálók a télikertben... és még sok más. A megadott kb. 128 m<sup>2</sup>-es lakóterületet kifejezetten meg kell jegyezni, hogy a nagy teraszok (kb. 30 m<sup>2</sup>) nem szerepelnek sem a DIN 277 szabványban, sem a lakóterület kiszámításában. A nappali/étkező mellett, ahol egy nyitott konyha és egy vendég WC is található, a földszint egyszintes lakás kialakítására is lehetőséget kínál, különösen a háztartási helyiséggel, egy modern és tágas zuhanyzóval és egy hálószobával rendelkező bővítmény révén. A bővítményen már telepítve van egy fotovoltaikus rendszer. Csatlakozás lehetséges a működő optikai hálózathoz. A nappaliból a körülbelül 21 m<sup>2</sup>-es, magas belmagasságú, padlófűtéses télikertbe lehet bejutni. A függőleges napellenzők megfelelő napvédelmet biztosítanak. Ez a helyiség egész évben kényelmes, és kilátást nyújt a gyönyörű kertre. Az emeleten egy opcionális munkaterület található közvetlenül a lépcső tetején. Innen két szomszédos hálószoba/gyerekszoba közelíthető meg, a hátsó szoba pedig szintén külön WC-vel rendelkezik. A részletgazdagság és a csodálatos télikert mellett a kültéri terület kétségtelenül az ingatlan fénypontja. A modernizált teraszok a gondozott gyephez és a lenyugózó tóhoz vezetnek, amelynek új WPC (fa-műanyag kompozit) platformja van. Nem kell sok képzelet ahhoz, hogy elképzeljük, ahogy itt élvezzük az estét. Ezen túl található a bájos, "svéd stílusú" kerti ház különálló tárolóval. Itt is élvezheti a hangulatos estét. A tárolóban egy modern talajvízszivattyú található. A kert szélvédett és zárt. A bejutás csak a házon, a télikerten és a nemrég felújított, elektromos redonyos kapuval és tágas, dupla kerti ajtókkal ellátott garázson keresztül lehetséges. Használja ki a személyes megtekintés lehetőségét, hogy saját szemével is láthassa ezt az ingatlant. Várjuk jelentkezését!

VP azonosító: 25266018 - 25821 Bredstedt

## Részletes felszereltség

- 4 Zimmer, offene Einbauküche, modernes Duschbad mit Einlaufduche, 2 Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum
- 1 kleiner Kellerraum, ebenfalls saniert
- Fußbodenbelag: Fliesen, Tarkett
- Kunststofffenster mit Isoverglasung und Rollläden
- Gasheizung aus 2021
- Glasfaseranschluss
- sanierte Garage mit elektrischem Tor
- großer Wintergarten mit Fußbodenheizung und Senkrechtmarkisen
- schönes, abgeschlossenes und liebevoll angelegtes Grundstück
- Teich mit neuer Teichplattform (WPC)
- großes Gartenhaus im "Schwedensstil" mit separatem Geräteabteil und eigenem Brunnen
- vorbereitete kleine PV-Anlage auf dem Anbau

**VP azonosító: 25266018 - 25821 Bredstedt**

## Minden a helyszínról

Bredstedt ist eine Kleinstadt in Nordfriesland, 4 km Luftlinie von der Nordsee entfernt.

Die Stadt, Sitz des Amtes Mittleres Nordfriesland, bietet seinen Einwohnern wie Touristen mit seiner sehr gut ausgebauten Infrastruktur alles, was das Herz begehrt.

Von Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, das beheizte Erlebnisbad, über Ärzte bis hin zu einem umfangreichen Sportangebot, bleiben kaum Wünsche offen.

In den Gewerbegebieten haben sich Unternehmen unterschiedlichster Branchen angesiedelt.

Die Verkehrsanbindung über die B5 bzw. den Fernbahnhofanschluss nach Sylt bzw. Hamburg ist als sehr gut zu bezeichnen.

VP azonosító: 25266018 - 25821 Bredstedt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 94.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25266018 - 25821 Bredstedt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thorsten Lemcke

---

Friedrichstraße 40, 25746 Heide

Tel.: +49 481 - 12 09 49 55

E-Mail: [heide@von-poll.com](mailto:heide@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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