

Sankt Peter-Ording

Großzügiger Bungalow mit ausgebautem Dachgeschoss und vielen Highlights an der Nordsee

???????? ??????????: 25266005

VERKAUFT



www.von-poll.com

???? ??????: 990.000 EUR • ??????????: ca. 225 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 974 m²

???????? ??????????: 25266005 - 25826 Sankt Peter-Ording

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

???????? ??????????: 25266005 - 25826 Sankt Peter-Ording

?? ??? ??????

???????? ??????????	25266005	????? ???????	990.000 EUR
????????????	ca. 225 m ²	??????	????????????
????????	7	????????????????	
???????????? ???	6	????????????	Käuferprovision
????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????	3		MwSt.) des
????? ?????????????	2000		beurkundeten
????? ?????????????	1 x ?????????? ???	????? ?????????????	Kaufpreises
	?????????????, 1 x	????? ?????????????	2022
	??????	??????	WC ?????????????,
			??????, ???????,
			?????

???????? ??????????: 25266005 - 25826 Sankt Peter-Ording

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		??????????????	
????? ????????????	????????? ????????	?????????	100.80 kWh/m ² a
	???????	???????????????	
??????????????	29.03.2035	??????????????	D
???????????????????		?????????????????	
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	???????	??????????????	
		????? ??????????????	2022
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25266005 - 25826 Sankt Peter-Ording

?? ?????????



???????? ??????????: 25266005 - 25826 Sankt Peter-Ording

?? ?????????



???????? ??????????: 25266005 - 25826 Sankt Peter-Ording

?? ?????????



???????? ??????????: 25266005 - 25826 Sankt Peter-Ording

?? ?????????



???????? ??????????: 25266005 - 25826 Sankt Peter-Ording

?? ?????????



???????? ??????????: 25266005 - 25826 Sankt Peter-Ording

?? ?????????



???????? ??????????: 25266005 - 25826 Sankt Peter-Ording

?? ?????????



???????? ??????????: 25266005 - 25826 Sankt Peter-Ording

?? ?????????



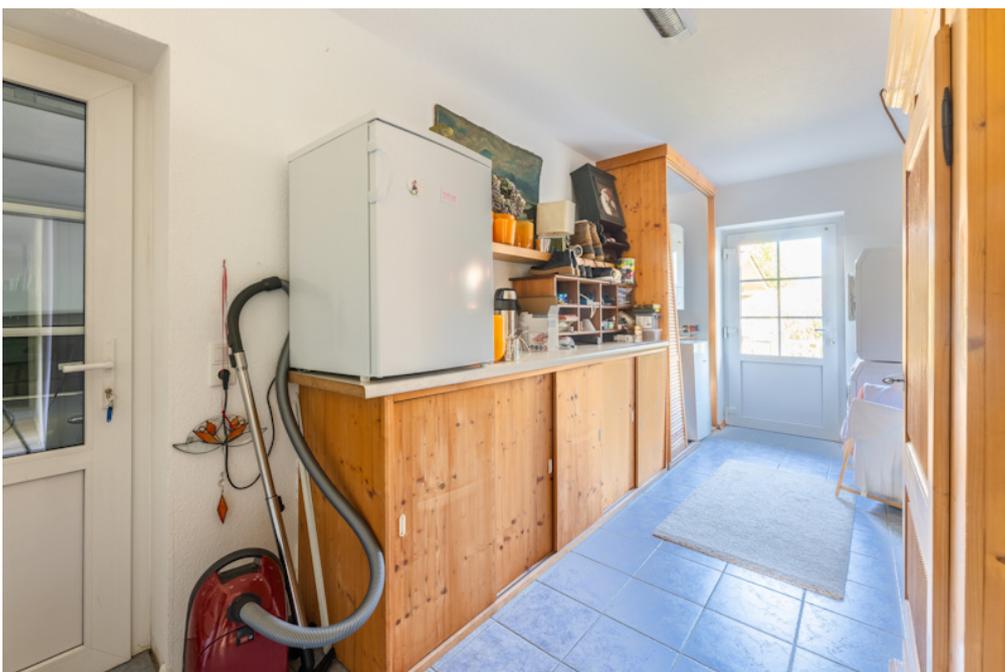
???????? ??????????: 25266005 - 25826 Sankt Peter-Ording

?? ?????????



???????? ??????????: 25266005 - 25826 Sankt Peter-Ording

?? ?????????



???????? ??????????: 25266005 - 25826 Sankt Peter-Ording

?? ?????????



???????? ??????????: 25266005 - 25826 Sankt Peter-Ording

?? ?????????



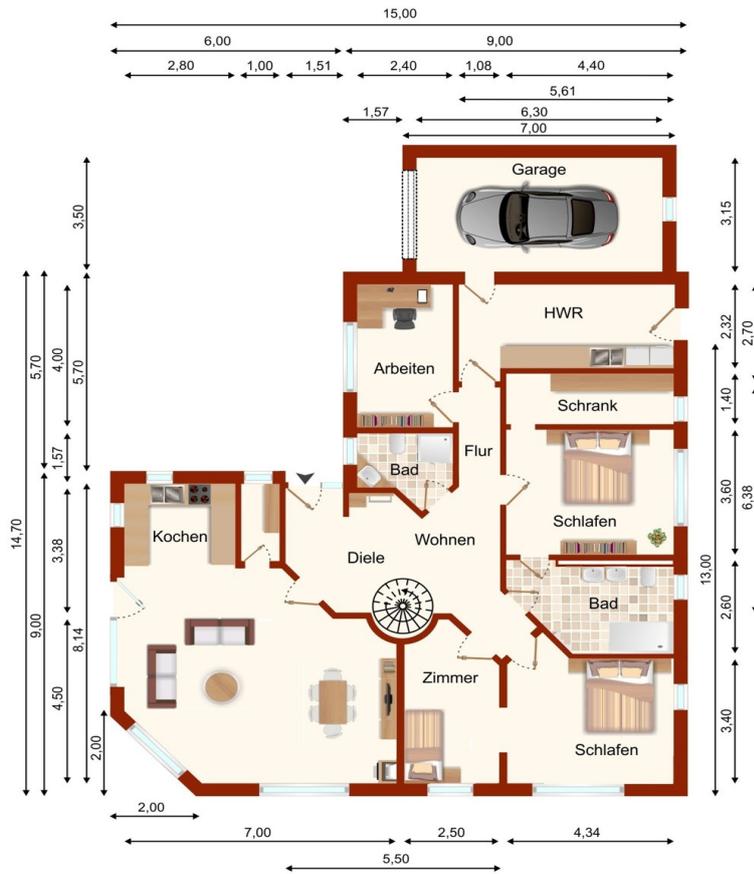
???????? ??????????: 25266005 - 25826 Sankt Peter-Ording

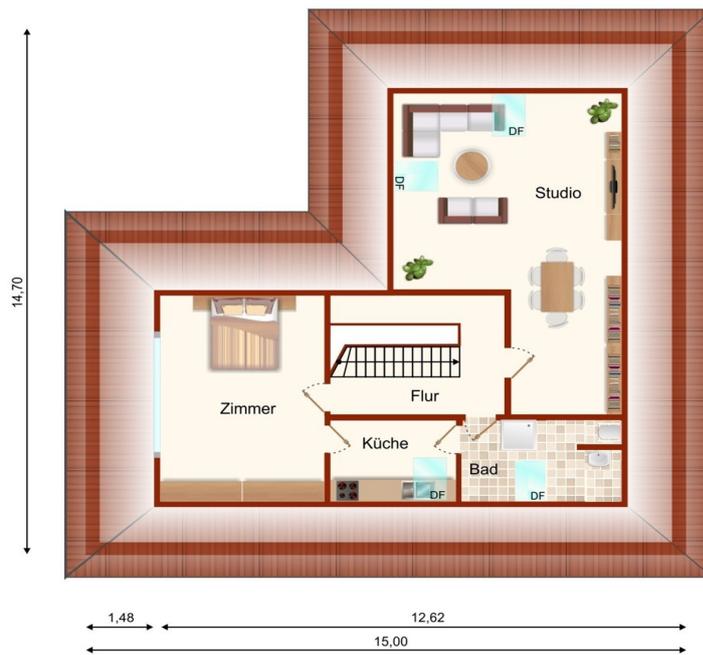
?? ?????????



???????? ?????: 25266005 - 25826 Sankt Peter-Ording

??????





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

???????? ??????????: 25266005 - 25826 Sankt Peter-Ording

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

Dieser sehr schöne und überaus gepflegte Bungalow mit ausgebautem Dachgeschoss wurde im Jahr 2000 in einer ruhigen Seitenstraße im Ortsteil Dorf in Sankt Peter-Ording als Energiesparhaus errichtet.

Er besticht nicht nur durch seine sehr gute Lage, sondern durch einen durchdachten Grundriss, der das Wohnen auf einer Ebene ermöglicht, die wertige Ausstattung, sowie diverse Extras.

Über die schöne Auffahrt erreicht man die Immobilie nebst Garage und vorgelagertem Carport.

Empfangen von einem großzügigen Entrée schließen sich sämtliche Räume dieser Wohnebene an, die im Jahr 2014 nahezu komplett modernisiert wurde.

Das große Wohn-/Esszimmer mit Kamin und offener Landhausküche nebst Speisekammer führt direkt in das sogenannte "Gartenzimmer", eine Wintergarten ähnlich überdachte, beheizte und mit großen Glaselementen verschließbare Terrasse. Direkt davor befindet sich der schöne Bade-/Koiteich, der zum Entspannen einlädt.

Im Uhrzeigersinn geht es im Flur weiter über das moderne Gästeduschbad mit Einlaufdusche, das Büro mit Blick Richtung Garten, den Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Garage hin zum eigentlichen Schlafzimmer. Dieses bietet nicht nur einen zusätzlichen Ankleideraum, sondern auch einen direkten Zugang zum Duschbad mit Doppelwaschtisch und ebenfalls einer großzügigen Einlaufdusche.

Das Erdgeschoss schließt ab mit 2 weiteren Zimmern, die aktuell direkt miteinander verbunden sind. Im kleineren wartet mit der Infrarotsauna ein weiteres Extra auf die neuen Eigentümer.

Über eine geschmackvolle in weiß gehaltene Holztreppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier stehen ein sehr großes Studiozimmer, ein Duschbad, eine kleine Küche, sowie ein weiteres Schlafzimmer mit Balkon zum Garten hin zur Verfügung. Bei 2 Generationen quasi eine eigene Wohneinheit im Haus.

Beheizt wird diese sehr schöne Immobilie mittels einer modernen Gasheizung aus dem Jahr 2022.

Der gute energetische Zustand spiegelt sich auch beim Energieverbrauchsausweis wider, bei dem mit $100,80 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ der Kennbuchstabe C nur um $0,8 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ verpasst wurde.

Der Außenbereich ist liebevoll angelegt und verfügt zusätzlich über 2 Gartenhäuser.

Wer Ruhe, ein modernes Haus mit vielen Extras, einem großzügigen Platzangebot und einer Fülle an Extras sucht, und das unweit der schönen Strände in Sankt Peter-Ording, ist hier an der richtigen Stelle.

Lassen Sie sich in einem persönlichen Besichtigungstermin von der Attraktivität des Angebots überzeugen

???????? ??????????: 25266005 - 25826 Sankt Peter-Ording

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

- 7 Zimmer, offene Landhausküche, 3 Bäder, Hauswirtschaftsraum, Kamin, Infrarotsauna
- Fußbodenbelag: Fliesen, Parkett und Teppichböden
- Kunststofffenster
- Gasheizung aus 2022
- Garage mit elektrischem Tor und zusätzlicher Carport davor
- "Gartenzimmer/Wintergarten"
- Bade-/Koiteich
- schönes, angelegtes Grundstück
- 2 Gartenhäuser

???????? ??????????: 25266005 - 25826 Sankt Peter-Ording

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

Die Gemeinde St. Peter-Ording gehört zum Kreis Nordfriesland. Sonne, Wind und Meer, Worte die nach Erholung klingen. St. Peter-Ording als Nordseeheil- und Schwefelbad ist durch die besondere Lage zur Nordsee und die am Ufer brechenden Wellen bekannt für seine klare Meeresluft, die eine Wohltat für die Atemwege ist. Neben der guten Infrastruktur und der top Lage, lädt in St. Peter Ording nicht nur im Sommer der zwölf Kilometer lange und bis zu zwei Kilometer breite Sandstrand zum Entspannen, Spaziergehen und Spielen oder Wassersport ein.

Für den täglichen Bedarf liegen Ärzte, Apotheken, Geschäfte und vieles mehr in näherer Umgebung und sind fußläufig erreichbar. Wenn Sie es statt zu kochen lieber bevorzugen auswärts zu essen, dann finden Sie eine große Auswahl diverser bekannter Gastronomen in St. Peter Ording.

???????? ??????????: 25266005 - 25826 Sankt Peter-Ordning

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 100.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25266005 - 25826 Sankt Peter-Ording

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

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

Thorsten Lemcke

Friedrichstraße 40, 25746 Heide

Tel.: +49 481 - 12 09 49 55

E-Mail: heide@von-poll.com

???? ??????????? ??????????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com