

## Rendite! Sehr gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage in 25764 Friedrichsgabekoog zu verkaufen.

**Kaufpreis:** 229.000,00 EUR

**Stellplatz:** ✓

**Zimmer:** 5

**Vermietbare Fläche:** 150 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1920

**Objektzustand:** Teil-/Vollsanziert

**Objektalter:** Altbau



**Kennung (Intern):** 49888

**Kennung (Extern):** 58-02-19

**Objektart:** Renditeobjekt kaufen

**Standort:** 25764 Friedrichsgabekoog  
Deutschland

**Ihr Ansprechpartner**

**Herr Roland Krieger**

Immobilien im  
Norden

Ruhm 3  
24247 Mielkendorf

**Telefon:**

+49 (0)4347/7303980

**Mobil:**

+49 (0)172/2532133

**Fax:**

+49 (0)4347/736218

**Email**

info@ImmobilienimNorden.de

**Internet**

http://ImmobilienimNorden.de

### Beschreibung

Dieses sehr gemütliche und gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1920 bietet mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz auf 2 Etagen. Es wurde stetig saniert und modernisiert, somit existiert keinerlei Renovierungsstau. Durch den ca. 6 m<sup>2</sup> großen Windfang gelangen Sie in den ca. 4,5 m<sup>2</sup> großen Eingangsbereich. Von hier aus abgehend liegt ein ca. 3 m<sup>2</sup> großes Gäste-WC und der ca. 10 m<sup>2</sup> große HW-Raum, sowie die ca. 9 m<sup>2</sup> große Einbauküche. Der HW-Raum verfügt über einen Außeneingang in den östlichen Garten. Weiter gelangen Sie zur Hobbywerkstatt mit ca. 10 m<sup>2</sup> im Anbau.

Durch die Küche gelangen Sie über einen kleinen Flur zur Treppe ins OG, zum ca. 9 m<sup>2</sup> großen Arbeitszimmer und zum ca. 26 m<sup>2</sup> großem Wohnzimmer. Dieses besticht durch seine aufwendigen, hölzernen, hellen Wandvertäfelungen, die an alte Herrenhäuser erinnern und einen einmaligen Charme versprühen.

Über eine Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden sich zwei große und gemütliche ca. 16 m<sup>2</sup> bzw. 18 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer mit freiem Blick über die Wiesen und Weiden in Richtung Büsum. Eines der Schlafzimmer verfügt über eine Dachgaube, die viel Platz und Helligkeit erzeugt. Ein helles, neuwertiges ca. 8 m<sup>2</sup> großes Duschbad befindet sich auf der Westseite des Hauses zwischen den beiden Schlafzimmern. Über eine Klappbodentreppe gelangen Sie in den ca. 13 m<sup>2</sup> großen, ausgebauten und gedämmten Dachboden. Ferner existieren als Abstellmöglichkeit diverse Abseiten.

Der auf der Südseite des Hauses liegende ca. 24 m<sup>2</sup> große Wintergarten lädt das ganze Jahr zum Verweilen, Entspannen sowie Genießen ein. Auf dieser Seite des Grundstückes liegt der bunte, ganzjährig blühende Bauerngarten, der den Wintergarten umfriedet.



### Ausstattung

- Anbau Wintergarten (vor ca. 10 Jahren)
- Dach und lasierte Dachpfannen (Neu im Jahr 2016)
- Badezimmer OG mit Fenster (Neu)
- Öl-Heizung (Bj. 1995)
- ausgebauter Dachboden
- TV-Sat
- Vinylfußboden im EG sowie Schlafzimmer OG
- Fußbodenheizung gesamtes EG
- Einbauküche
- Möbel können nach Absprache gegen Abstand übernommen werden

### Lage

Klein und fein!

Das mit Abstand kleinste Dorf im Amt Büsum-Wesselburen ist Friedrichsgabekoog. Nicht einmal 50 Einwohner machen die Bevölkerung aus. Somit ist es eines der kleinsten Dörfer Dithmarschens.

Die Gemeinde ist geprägt durch die Landwirtschaft. Sie liegt verkehrsgünstig und doch ruhig an der B203.

Einen gewissen Bekanntheitsgrad verdankt Friedrichsgabekoog dem Westhof, der eine Fläche von ca. 400 ha biologischer Anbaufläche bewirtschaftet und zusätzlich Produkte von ausschließlich zertifizierten und ökologisch wirtschaftenden Betrieben vermarktet.

Entfernungen zu weiteren Städten: Heide mit allen Geschäften von A-Z, liegt ca. 9 km entfernt. Bis nach Büsum an die Nordsee sind es ca. 7 km. Bis nach St. Peter Ording sind es ca. 30 km.



### Sonstiges

Baugenehmigung für ein Doppelcarport liegt vor

### Provisionshinweis

Fälligkeit mit rechtsgültigem Zustandekommen des Kaufvertrages



**Preise**

**Kaufpreis:** 229.000,00 EUR

**Provisionspflicht:** Ja

**(Außen)-Courtage:** 3,57

(inkl. MwSt: **ja**)

**Mehrwertsteuersatz (%):** 19,00 %

**Hinweis zur Courtage:** Fälligkeit mit rechtsgültigem  
Zustandekommen des  
Kaufvertrages

**Freiplatz (Anzahl):** 2

**Zustand**

**Baujahr:** 1920

**Objektzustand:** Teil-/Vollsaniert

**Objektalter:** Altbau



**Flächen**

**Wohnfläche (m<sup>2</sup>): 150 m<sup>2</sup>**

**Dachboden Fläche (m<sup>2</sup>): 13 m<sup>2</sup>**

**Garten Fläche (m<sup>2</sup>): 400 m<sup>2</sup>**

**Vermietbare Fläche (m<sup>2</sup>): 150 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): 400 m<sup>2</sup>**

**Anzahl der Zimmer: 5**

**Anzahl der Schlafzimmer: 2**

**Anzahl der Badezimmer: 1**

**Anzahl separate WCs: 1**

**Anzahl der Stellplätze: 2**



### Ausstattung

**Ausstattung:** Gehoben

**Dachform:** Krüppelwalmdach

**Bauweise:** Massiv

**Bad:** Dusche vorhanden, Fenster  
vorhanden

**Küche:** Einbauküche

**Boden:** Fliesen, Teppich, Parkett

**Heizungsart:** Zentralheizung, Fussbodenheizung

**Befuerung:** Öl

**Stellplatz:** freier Platz

**Balkon-Ausrichtung:** Süd

**Kabel/Sat-TV:** ✓Kabel-/Sat-TV vorhanden

**Wasch-/ Trockenraum:** ✓Wasch-/ Trockenraum vorhanden

**Objekt:** ist nicht unterkellert

### Verwaltung

**Verfügbar:** nach Vereinbarung

**Objekt noch/bereits vermietet:** Nein

**Auch als Ferienimmobilie geeignet:** Ja

**Lage, Gebiet:** Siedlung

