

Friedrichstadt

# Stilvolles Einfamilienhaus mit Traumgarten an der Treene im Holländerstädtchen

Objektnummer: 24404022



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

KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 203 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 911 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24404022	Kaufpreis	585.000 EUR
Wohnfläche	ca. 203 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1994	Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	73.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.09.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Grundrisse







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: 24404022 - 25840 Friedrichstadt**

## Ein erster Eindruck

In Friedrichstadt, dem Holländerstädtchen, wurde dieses großzügige Einfamilienhaus 1994 in massiver Bauweise in unmittelbarer Nähe zur Treene errichtet. Es besticht einerseits durch einen sehr guten Grundriss mit 2 Bädern, der viel Platz für eine größere Familie bietet. Andererseits überzeugt der sehr gepflegte und liebevoll angelegte Garten, der zu recht als Traumgarten bezeichnet werden darf. Gerade in den letzten Jahren wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die jetzt den Geldbeutel der Käufer schonen. Exemplarisch erwähnt seine hier: - die beiden Bäder in 2021 - Dämmung des Dachs 2011 - Erneuerung der Kunststofffenster inklusive elektrischer Rollläden 2021 - Erneuerung des Eingangsbereichs 2021 - Einbau der modernen Landhausküche 2022 - Gartenhaus in 2023 - Gasheizung aus 2011 Im Erdgeschoss stehen neben dem großzügigen Eingangsbereich/Flur das Duschbad mit Einlaufdusche und Sauna, der Hauswirtschaftsraum mit Nebeneingangstür, die Wohnküche im modernen Landhausstil, sowie das sehr geräumige Wohnzimmer nebst Kamin und Übergang zum Essbereich, sowie der teilüberdachten Terrasse zur Verfügung. Im Obergeschoss können sich die neuen Eigentümer auf 4 Zimmer freuen, wobei das kleinste Zimmer mittels einer Raumsparntreppe noch den Zugang zu einem offenen Schlafboden bietet. Für Kinder sehr interessant. Abgerundet wird diese Ebene durch das moderne Vollbad, dass keine Wünsche offen lässt. Der Außenbereich mit der teilüberdachten Terrasse, dem liebevoll angelegte Garten mit vielen Obstbäumen und Sträuchern, den verschiedenen Rückzugsorten, sei es beim Gartenhaus oder unter den Weinreben, und dem Gewächshaus lässt das Herz eines Gärtners höher schlagen. Das große Garagengebäude mit weiterem Nebengelass rundet dieses sehr attraktive Angebot ab. Nutzen Sie die Möglichkeit einer persönlichen Besichtigung, um sich direkt ein Bild von der Qualität dieser Immobilie zu machen. Wir freuen uns auf Sie.



**Objektnummer: 24404022 - 25840 Friedrichstadt**

## Ausstattung und Details

- 5 Zimmer zzgl. "Schlafboden"
- Wohnküche mit moderner Landhausküche
- Duschbad mit Einlaufdusche und Sauna im Erdgeschoss, Vollbad im Obergeschoss
- Hauswirtschaftsraum
- wertige Einbauschränke
- Kamin
- Fußbodenbelag: hochwertiger Steinboden, Fliesen und Echtholzparkett
- Gasheizung aus 2011
- teilüberdachte Terrasse
- Gartenhaus und Gewächshaus
- großes Garagengebäude mit weiteren Nebengelass
- Grundwasserpumpe

**Objektnummer: 24404022 - 25840 Friedrichstadt**

## Alles zum Standort

Das Holländerstädtchen Friedrichstadt, auch Klein Amsterdam genannt, liegt als anerkannter Luftkurort zwischen den Flüssen Eider und Treene im Landkreis Nordfriesland. Erbaut von religiös verfolgten Holländern und Holländerinnen besticht diese Stadt mit seinen rd. 2.544 Einwohnern u.a. durch die wunderschönen Grachten und die Treppengiebelarchitektur. Eine wirklich gute Infrastruktur von Schulen, Kindergärten, über Einkaufsmöglichkeiten bis hin zum Bahnanschluss nach Sylt bzw. Hamburg, lassen kaum Wünsche offen. Wer möchte, findet spätestens in der nah gelegenen Kreisstadt Husum alles, was das Herz begehrt. Gleichzeitig ist Friedrichstadt ein idealer Ausgangspunkt für Erkundungsfahrten Richtung der Strände in Sankt Peter-Ording, nach Husum gen Norden, nach Heide in Dithmarschen gen Süden, oder Richtung Ostsee. Die hier angebotene Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe der Treene. Daneben ist ein Baugebiet geplant mit kleineren Mehrfamilienhäusern, wobei das Areal verkehrsberuhigt vorgesehen ist. Einen Bebauungsplan gibt es hierfür aktuell noch nicht.



Objektnummer: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 73.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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. 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: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Lemcke

---

Friedrichstraße 40 Heide  
E-Mail: [heide@von-poll.com](mailto:heide@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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