

Friedrichstadt

# Stilvolles Einfamilienhaus mit Traumgarten an der Treene im Holländerstädtchen

Número de propiedad: 24404022



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

PRECIO DE COMPRA: 585.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 203 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 911 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	24404022
Superficie habitable	ca. 203 m <sup>2</sup>
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1994
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	585.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	73.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	12.09.2034	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Una primera impresión

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 Raumpartreppe 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.

Número de propiedad: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Detalles de los servicios

- 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



Número de propiedad: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24404022 - 25840 Friedrichstadt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Thorsten Lemcke

---

Friedrichstraße 40 Heath  
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)