

Nordstrand

# Top modernisiertes und möbliertes Mittelreihenhaus mit Ferienvermietungsoption

Objektnummer: 24404011



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

KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 2.127 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24404011 - 25845 Nordstrand

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

Objektnummer: 24404011 - 25845 Nordstrand

## Auf einen Blick

Objektnummer	24404011
Wohnfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	275.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24404011 - 25845 Nordstrand

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	95.78 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.01.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24404011 - 25845 Nordstrand

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404011 - 25845 Nordstrand

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404011 - 25845 Nordstrand

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404011 - 25845 Nordstrand

## Die Immobilie





Objektnummer: 24404011 - 25845 Nordstrand

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404011 - 25845 Nordstrand

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404011 - 25845 Nordstrand

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404011 - 25845 Nordstrand

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404011 - 25845 Nordstrand

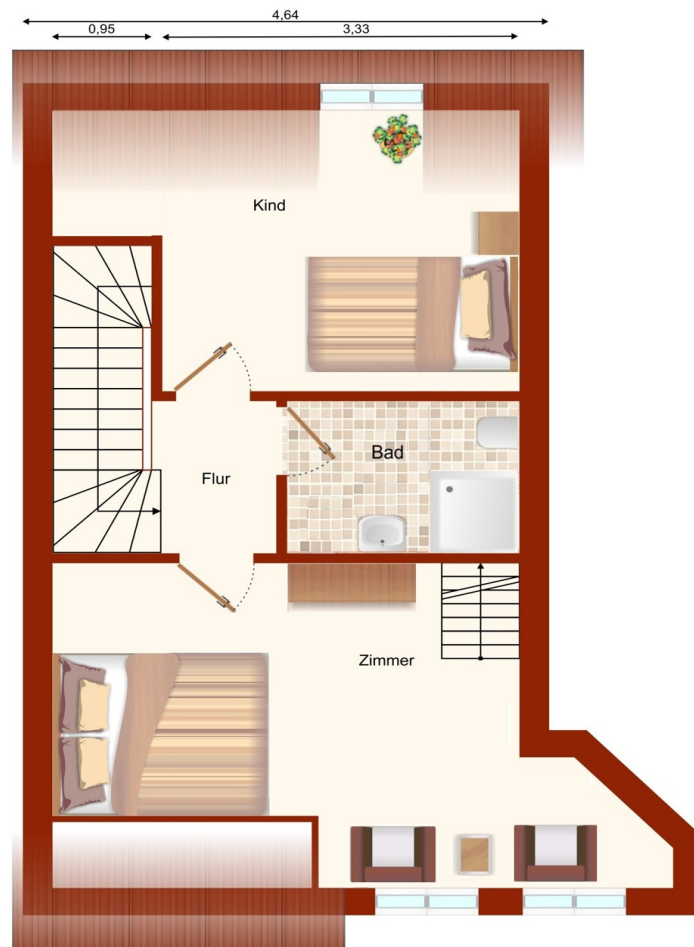
## Die Immobilie



Objektnummer: 24404011 - 25845 Nordstrand

## 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: 24404011 - 25845 Nordstrand

## Ein erster Eindruck

Nur 1 Kilometer vom Kurzentrum und dem Strand entfernt wurde der reetgedeckte "Süderhof" mit seinen 5 Wohneinheiten im Jahr 1999 in massiver Bauweise errichtet. Umrahmt von einem neu angelegten Friesenwall beherbergt die Immobilie 5 Reihenhausscheiben, die rechtlich nach Wohnungseigentum getrennt sind. Das Hausgeld beträgt € 264,50 inklusive u.a. der Heizkosten, des Gärtners, sowie des eigenen Wasserverbrauchs. Zusätzlich haben sich die Eigentümer auf eine erhöhte Rücklage von € 125,- geeinigt. Diese sehr gepflegte Immobilie wurde 2020 nahezu kernsaniert, so dass der Gesamteindruck inklusive des Mobiliars als absolut neuwertig zu bezeichnen ist. Dieses Mittelreihenhaus wurde ausschließlich selbst genutzt, was sich im überaus gepflegten Zustand und der Qualität der Einrichtung widerspiegelt. Letztere wird, mit Ausnahme einiger weniger persönlichen Gegenstände, mit verkauft, so dass sofort eingezogen oder die Immobilie in die Ferienvermietung gegeben werden kann. Ergänzt wird die Ausstattung noch durch einen neuwertigen Strandkorb, der in Kürze auf der schönen Frühstücksterrasse seinen Platz finden wird. Zutritt zum Haus erlangt man sowohl durch den Haupteingang an der Vorderseite, als auch vom Parkplatz aus über die Terrasse an der Hinterseite. Der Wohn-/Essbereich mit der modernen, wertigen und offenen Einbauküche ist einheitlich mit schönem Vinylboden ausgelegt und geschmackvoll eingerichtet. Das Gäste-WC rundet diese Wohnebene ab. Über eine dem Stil des Hauses angepasste Holzterrasse erreicht man den 1. Stock mit 2 Schlafzimmern, sowie dem top modernisierten Duschbad. Vom größeren Schlafzimmer mit Sitzgelegenheit gelangt man über eine Einschubterrasse in den nachträglich ausgebauten Spitzboden, der mit zusätzlichen Einbauschränken ausgestattet ist. Eine Glasfaserleitung liegt bereits am Haus. Beheizt wird die gesamte Immobilie mittels einer Ölheizung, die sich ebenso im Teilkeller befindet, wie die Waschküche mit zwei Waschmaschinen und einem Trockner für Gäste und Eigentümer. Im Außenbereich stehen eine großzügige Frühstücksterrasse, der große Gemeinschaftsgarten nebst Grillplatz, sowie ein für sämtliche Eigentümer zugängliches Gartenhaus mit der Abstellmöglichkeit für Fahrräder zur Verfügung. Ihren PKW parken Sie auf dem fest zugeordneten Kfz-Stellplatz hinter dem Haus. Wer eine sehr gepflegte, durch die Modernisierungen nahezu neuwertige Immobilie sucht, die sich sowohl als Zweitwohnsitz, wie auch zur Ferienvermietung eignet, ist hier an der richtigen Stelle. Eine Übergabe dieser Immobilie ist ab dem 02.01.2025 möglich. Lassen Sie sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung von der Qualität dieses Angebotes überzeugen.



Objektnummer: 24404011 - 25845 Nordstrand

## Ausstattung und Details

- 3 Zimmer, moderne offene Einbauküche, Gäste-WC, modernes Duschbad
- wertige, geschmackvolle Möblierung
- Fußbodenbelag: Fliesen, Vinylboden
- gemeinschaftliche Waschküche mit Waschmaschine und Trockner im Teilkeller
- Reetdach
- Ölheizung
- fest zugeordneter Kfz-Stellplatz
- Frühstücksterrasse
- Gartenfläche mit Grillplatz und Gartenhaus mit Fahrradabstellmöglichkeit

**Objektnummer: 24404011 - 25845 Nordstrand**

## Alles zum Standort

Die Halbinsel Nordstrand gehört mit seinen rd. 2.256 Einwohnern zum Naturpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer und liegt vor Husum, der Kreisstadt des Landkreises Nordfriesland. Über den Nordstrander Damm ist die Halbinsel mit dem Festland verbunden. Reetgedeckte Häuser und Salzwiesen prägen Nordstrand, dessen Hauptwirtschaftszweige der Tourismus und die Landwirtschaft sind. Durch die unmittelbare Nähe zur Nordsee wird hier Erholung groß geschrieben. Gleichzeitig bieten sich diverse Ausflugsmöglichkeiten über den Fähranleger nach Amrum, Sylt bzw. Pellworm. Selbst das Holländerstädtchen Friedrichstadt, wie auch die schönen Strände in Sankt Peter-Ording, sind in einer überschaubaren Zeit zu erreichen. Wer mehr möchte oder benötigt, findet insbesondere in der nah gelegenen Kreisstadt Husum unzählige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, sowie den Fernbahnhof mit Anschluss Richtung Sylt bzw. nach Hamburg.

Objektnummer: 24404011 - 25845 Nordstrand

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 95.78 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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 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: 24404011 - 25845 Nordstrand

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Lemcke

---

Friedrichstraße 40 Heide / Husum  
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)