

Westerdeichstrich

# Nutzung als Ferienwohnung möglich - Sehr gepflegte Eigentumswohnung unmittelbar vor Büsum

Objektnummer: 23404001



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23404001 - 25761 Westerdeichstrich

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

Objektnummer: 23404001 - 25761 Westerdeichstrich

## Auf einen Blick

Objektnummer	23404001	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 94 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	modernisiert
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1998	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 23404001 - 25761 Westerdeichstrich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	124.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.03.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23404001 - 25761 Westerdeichstrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23404001 - 25761 Westerdeichstrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23404001 - 25761 Westerdeichstrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23404001 - 25761 Westerdeichstrich

## Die Immobilie





Objektnummer: 23404001 - 25761 Westerdeichstrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23404001 - 25761 Westerdeichstrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23404001 - 25761 Westerdeichstrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23404001 - 25761 Westerdeichstrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23404001 - 25761 Westerdeichstrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23404001 - 25761 Westerdeichstrich

## Die Immobilie



Objektnummer: 23404001 - 25761 Westerdeichstrich

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 23404001 - 25761 Westerdeichstrich

## 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: 23404001 - 25761 Westerdeichstrich

## Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach einer nahezu neuwertigen Erdgeschoss Eigentumswohnung in unmittelbarer Nordseenähe, die Sie selbst nutzen oder als Ferienwohnung vermieten können? Dann hat Ihre Suche ein Ende. Wir bieten Ihnen hier eine sehr gepflegte 3 Zimmer Wohnung an, deren Erstbezug 1998 erfolgte. Durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in den Jahren 2015 bis 2022 präsentiert sie sich in dem aktuellen sehr guten Zustand. Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt: 2015: Heizung und Teilbereich vom Duschbad 2020: Einbauküche inkl. Malerarbeiten, Wohnungsinnentüren, der elektrische Rollladen vor dem Küchenfenster, sowie die elektrische Markise 2021: Malerarbeiten im Flur und Wohnzimmer, sowie im Wohnzimmer Erneuerung der Fensterbank und des Fußbodenbelags 2022: Erneuerung der Hauseingangstür Durch den separaten eigenen Hauseingang (kein zentrales Treppenhaus!) erreichen Sie den Eingangsflur mit Garderobe, von dem linker Hand der Schlafbereich mit 2 Schlafzimmern, sowie das Duschbad abgehen. Rechts befindet sich der Heizungsraum, in dem auch die Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner vorhanden sind. Geradeaus betreten sie das geräumige Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Westterrasse mit elektrische Markise und Weitblick bis nach Büsum. Gleichzeitig gelangen sie, vorbei an der Speisekammer, in die neuwertige Einbauküche aus 2020, die mit Ausnahme der Kühl- und Gefrierschränke im Kaufpreis enthalten ist. Extras wie z.B. Rollläden, Insektenschutzgittern vor sämtlichen Fenstern oder ein Glasfaseranschluss sind hier Standard. Ferner gehören zu dieser Wohnung ein separates Holzhaus als zusätzlicher Abstellraum, sowie ein PKW-Stellplatz auf dem Grundstück. Ihre Fahrräder finden im gemeinschaftlichen Fahrradabstellraum ihren Platz. Für Eigennutzer erfolgt die Übergabe zum 01.01.2025, da die Eigentümer erst dann ihr neues Domizil beziehen können. Lassen Sie sich in einem persönlichen Besichtigungstermin von der Attraktivität dieses Angebotes überzeugen.

Objektnummer: 23404001 - 25761 Westerdeichstrich

## Ausstattung und Details

- Erdgeschosswohnung mit eigenem Eingang (kein zentrales Treppenhaus)
- 3 Zimmer, Küche mit neuwertiger Einbauküche, Speisekammer, Heizungs-/Hauswirtschaftsraum, sowie einem Duschbad
- Westterrasse mit elektrischer Markise
- Fußbodenbelag: Fliesen, Vinyl bzw. Laminat
- Rollläden
- Insektenschutz vor sämtlichen Fenstern
- Glasfaseranschluss, ideal für Home Office Tätigkeiten
- umfangreich zwischen 2015 und 2022 modernisiert
- separates Holzhaus als zusätzlicher Abstellraum
- gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- eigener PKW Stellplatz

**Objektnummer: 23404001 - 25761 Westerdeichstrich**

## Alles zum Standort

Herzlich willkommen in Westerdeichstrich, der schönen und ruhigen Nachbargemeinde von Büsum, die aus den Ortsteilen Westerdeichstrich, Stinteck und Butendörp besteht. Der bei Touristen sehr beliebte Ort bietet seinen Gästen viele Unterkunftsmöglichkeiten, 3 Campingplätze einen eigenen Strandabschnitt, sowie einen Reiterhof. Durch den öffentlichen Nahverkehr besteht Anbindung zum rd. 3 Kilometer entfernten Nordseeheilbad Büsum, einem der beliebtesten Ferienorte an der Schleswig-Holsteinischen Nordseeküste. Hier wird alles geboten, was das Herz begehrt. Von Kindergärten, Schulen, einem Ärztezentrum, Apotheken, Supermärkten bis hin zum Bahnanschluss über die Kreisstadt Heide in Dithmarschen weiter nach Hamburg. Nicht nur der Hafen mit seinen Fischkuttern und den beliebten Ausflugsschiffen bis nach Helgoland lädt die Besucher aus Nah und Fern ein, sondern auch das Strandleben in der Perlebucht. Schlendern Sie durch die Fußgängerzone mit unzähligen Geschäften, Cafés und Restaurants, oder entspannen Sie im Wellenbad "Meerzeit mit Spa" an der Promenade mit Blick auf die Nordsee. Gerade in der Saison bieten viele Veranstaltungen Spaß und Unterhaltung für Groß und Klein. Und nach all dem Trubel kehrt man zurück, und lässt den Tag entspannt in Westerdeichstrich ausklingen.

Objektnummer: 23404001 - 25761 Westerdeichstrich

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 124.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. 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. **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: 23404001 - 25761 Westerdeichstrich

## 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)