Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

Exposé

STRANDLÄUFERNEST

Haus mit 4 Wohnungen im Dorf von St. Peter-Ording

Heideweg 16, 25826 St. Peter-Ording

Anzahl Wohnungen	4
Gesamte Gebäudefläche	ca. 198 m²
Grundstücksgröße	ca. 1.010 m²
Baujahr	1971
Grundbuchblatt	1877
Flurstück	133/15 und142/6

Kaufpreis – 930.000€

Kontakt: Immobilienhafen GmbH, Tel. 040 8199 2861, Mail info@immobilienhafen.com

Daten im Überblick

Eckdaten	
Koordinaten	54°18‘01“N 8°38‘39“O
Objektart	Ferienhaus – 2 Gebäude
Gesamte Wohnfläche	ca. 191,80 m²
Grundstücksgröße	ca. 1.010 m²
Grundbuchblatt	1877
Flurstücknummern	133/15 und142/6
Adresse	Heideweg 16, 25826 St. Peter-Ording

Kaufpreis & Verfügbarkeit	
Kaufpreis	930.000€
Provision	2,38 % inkl. gesetzlicher MwSt.
Verfügbar	Nach Vereinbarung
Aktuelle Nutzung der Wohnungen	3 Wohnungen als Ferienwohnung (genehmigter Beherbergungsbetrieb) 1 Wohnung als Ferienwohnung der Eigentümer
Nutzung bei Übergabe der Wohnung	Alle Wohnungen werden frei übergeben

Heizung	
Baujahr Heizung	2016
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung

Energieausweis	
Energieausweis-Art	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	13.02.2034
End-Energieverbrauch/-bedarf	284,5 kwh (m²*a)
Energieträger	Gas

Objektbeschreibung

Das STRANDLÄUFERNEST ist eine Wohnanlage mit vier Ferienwohnungen in zwei miteinander verbundenen Gebäuden

Die Immobilie „Strandläufernest" wird derzeit als Mehrfamilienhaus mit drei genehmigten Ferienwohnungen sowie einer sonnigen Eigentümerwohnung genutzt. Zur Eigentümerwohnung gehört ein eigener Gartenbereich, der sich vom Beherbergungsbetrieb getrennt nutzen lässt und zusätzliche Privatsphäre bietet. Genehmigte Ferienwohnungen sind in St. Peter-Ording, insbesondere im begehrten Ortsteil Dorf und nur wenige Gehminuten vom Deich entfernt, eine seltene Gelegenheit. Gleichzeitig erlaubt der Bebauungsplan auch die dauerhafte Wohnnutzung, sodass die Immobilie flexibel an unterschiedliche Lebens- und Nutzungskonzepte angepasst werden kann. Das STRANDLÄUFERNEST wurde im Jahr 1971 von den Eigentümern mit viel Liebe geplant und von einem Architekten in schwedischer Bauweise mit vier Ferienwohnungen in zwei im rechten Winkel zueinanderstehenden Gebäuden errichtet. Drei dieser Ferienwohnungen (Wohnungen 1-3) haben die Genehmigung zur Führung eines Beherbergungsbetriebs. Die zwei Gebäude, das Vorderhaus und das Seitenhaus, befinden sich auf einem Grundstück mit einer Fläche von 1.010 m^2 an einer ruhigen Seitenstraße im Herzen von St. Peter-Ording Dorf. Neben sonnigen Gartenflächen auf der Südseite der Gebäude gibt es im Einfahrtsbereich auf dem Grundstück 5 PKW-Stellplätze.

Das Vorderhaus verfügt über zwei übereinander gelegenen Ferienwohnungen mit südlicher Ausrichtung. Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung Nummer 1 hat eine Wohnfläche von ca. 45 m^2, die sich auf zwei Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer, welches über eine Durchreiche mit der Einbauküche verbunden ist, sowie ein Duschbad verteilt. Die Fußböden sind durchgehend mit Terrakottafliesen belegt. Das modernisierte Duschbad ist weiß gefliest. Die vom Wohnzimmer abgehende Südterrasse führt in den Garten mit Rasenfläche und Blumenrabatten. Seitlich am Haus befindet sich noch ein geräumiger Schuppen und ein Fahrradunterstand.

Die im Obergeschoss gelegene Wohnung Nummer 2 hat eine Wohnfläche von ca. 35 m^2. Auf die Fläche verteilen sich ein Wohnzimmer, eine Küche mit Einbauküchenzeile, ein erneuertes Duschbad mit großem Dachflächenfenster und zwei Schlafzimmer. Der Süd Balkon gewährt einen herrlichen Ausblick auf die parkähnliche Umgebung.

Das Seitenhaus besteht aus zwei Maisonettewohnungen, Wohnung Nummer 3 und 4. Die Wohnung Nummer 3 verfügt über ca. 45 m^2. Im Erdgeschoss führt der Weg an der Einbauküche vorbei in den großen Wohnraum mit Zugang zur Terrasse. Die Räume sind mit Terrakottafliesen belegt. Eine Holztreppe führt in das Obergeschoss, in dem vom Flur das modernisierte Duschbad sowie die zwei Schlafräume abgehen.

Die Wohnung Nummer 4 mit einer Größe von ca. 68 m^2 dient den Eigentümern als Ferienwohnung. Im Erdgeschoss befinden sich der Wohnraum mit Kamin, die Einbauküche mit Zugang zum Wohnbereich und Flur sowie ein separates WC.

Über die innenliegende Treppe ist das Obergeschoss erreichbar. Der großzügige Flur wird derzeit als Arbeitsbereich genutzt. Das modernisierte Duschbad ist weiß gefliest. Zwei weitere mit Teppich ausgelegte Schlafräume, einer davon sehr gemütlich mit zwei Alkoven und Einbauschrank ausgestattet, ergänzen die Wohnung.

Zwischen den beiden Wohnungen gibt es einen Heizungsraum in welchem sich die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2014 sowie die Wascheinrichtungen befinden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer in den jeweiligen Wohnungen.

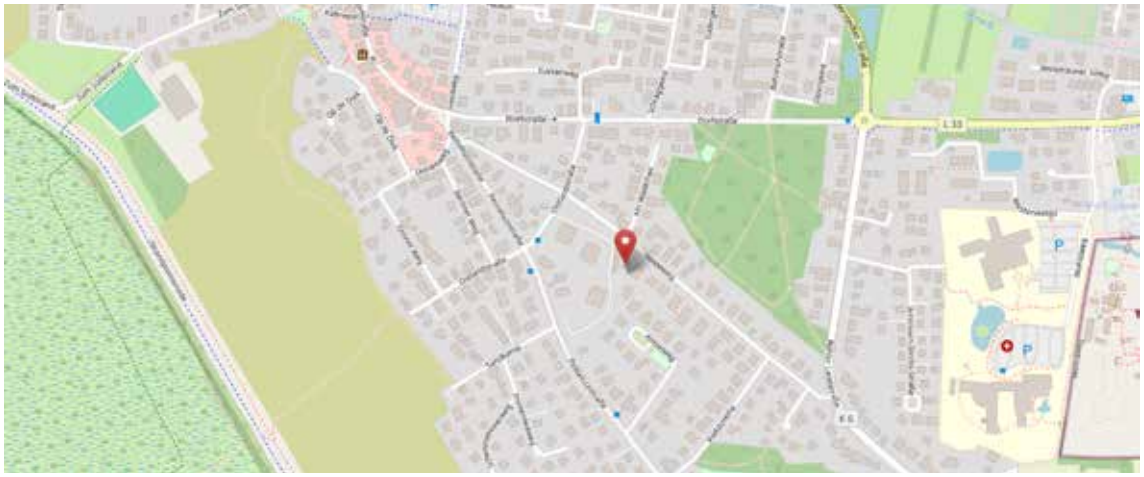
Lagebeschreibung

Der beliebte Ferienort St. Peter-Ording befindet sich an der Westküste Schleswig-Holsteins direkt an der Nordsee. Auf der Halbinsel Eiderstedt ist er eingebettet in die Natur. Direkt am kilometerlangen Strand und umgeben vom nordfriesischen Wattenmeer, Salzwiesen und Weideflächen besticht St. Peter-Ording aber nicht nur mit seiner Natur. In den vier Ortsteilen Ording, Bad, Dorf und Böhl ist für Jeden etwas dabei. Im Ortsteil Ording finden Strand- und Wassersportler ihre Heimat. Bad mit seiner Seebrücke und Promenade lädt zum Spaziergang und Bummeln ein. Böhl eignet sich für Ruhesuchende und Naturliebhaber. Der Ortsteil Dorf fängt seine Gäste mit seinem historischen Kern, den Reetdachhäusern, kleinen Geschäften und Cafés.

Hier liegt auch das STRANDLÄUFERNEST in einer ruhigen Seitenstraße. In nur wenigen Minuten sind der Ortskern, die Dorfstraße, mit Supermarkt und Bäcker, Cafés, Restaurants und Bars zu erreichen.

Über die Badallee dauert die Fahrt mit dem Auto 8 Minuten oder auch auf dem Deich entlang per Rad ist die Seebrücke von St. Peter-Ording Bad in 13 Minuten zu erreichen. Dort befinden sich neben weiteren Restaurants auch der kilometerlange Sandstrand mit seinen bekannten Pfahlbauten.

Die Umgebung von St. Peter-Ording lädt zu Erkundungen ein. So gibt es die weiteren kleinen Orte der Halbinsel Eiderstedt zu entdecken. Außerdem die Halligen sowie Nordseeinseln Sylt, Föhr und Amrum. Die Landesgrenze nach Dänemark ist nach 80 Minuten Fahrzeit erreichbar.



Gebäudeansicht und Parkplätze

Südseite Vorderhaus

Westseite Seitenhaus

Südseite Seitenhaus

Wohnung 1 – Südterrasse

Wohnung 3 – Westterrasse

Wohnung 1 – Wohnzimmer

Küche

Wohnzimmer

Wohnung 2 – Küche

Wohnzimmer

Balkon

Wohnung 3 – Wohnzimmer

Küche

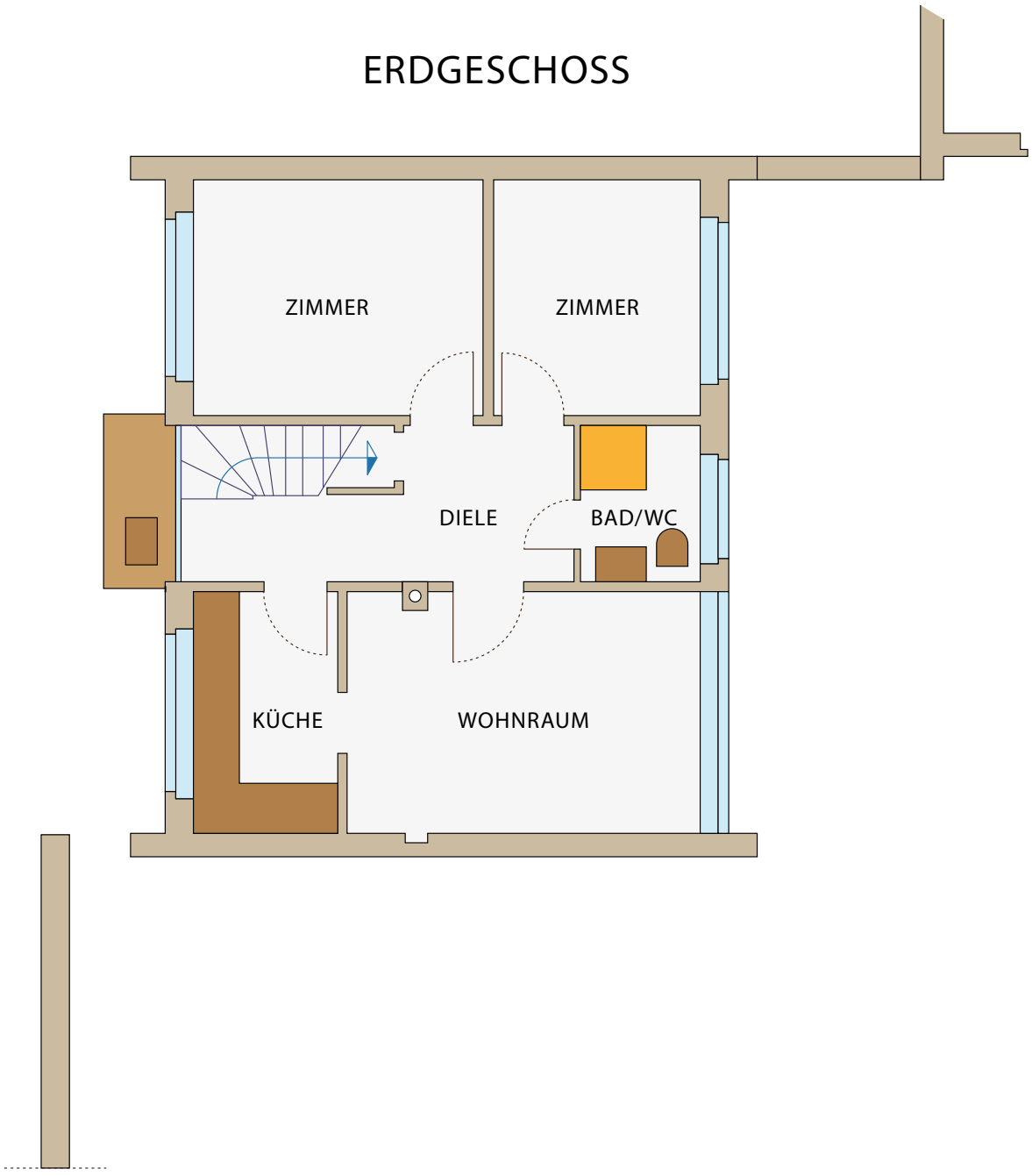
Wohnzimmer

Wohnung 4 – Wohnzimmer

Küche

Wohnzimmer

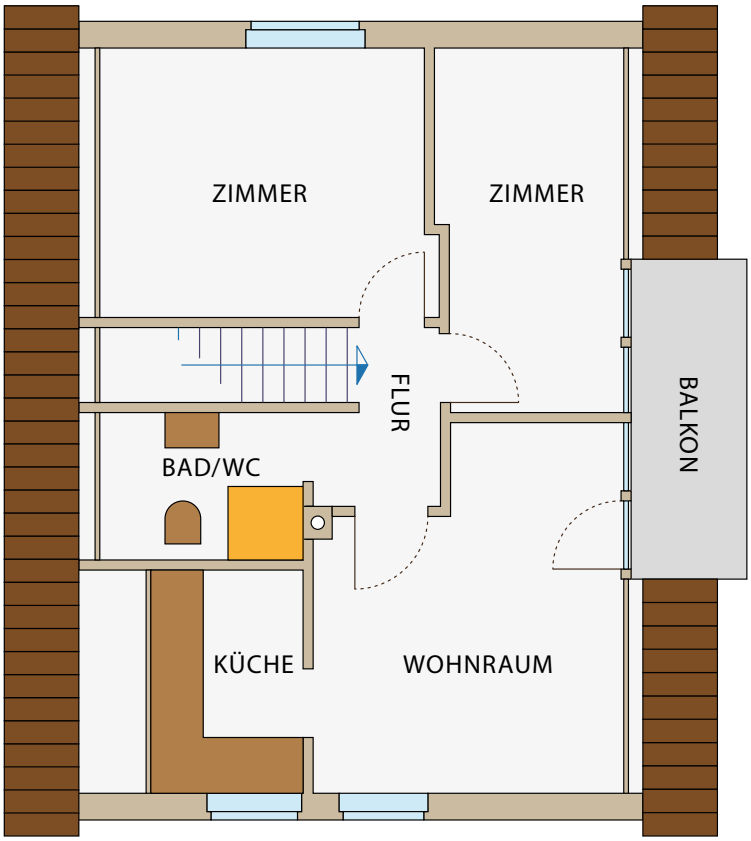
Grundriss Vorderhaus



Die Grundrissskizze inklusive der Maßangaben beruht auf eigenen Messungen und ist nicht maßstabsgetreu.

Grundriss Vorderhaus

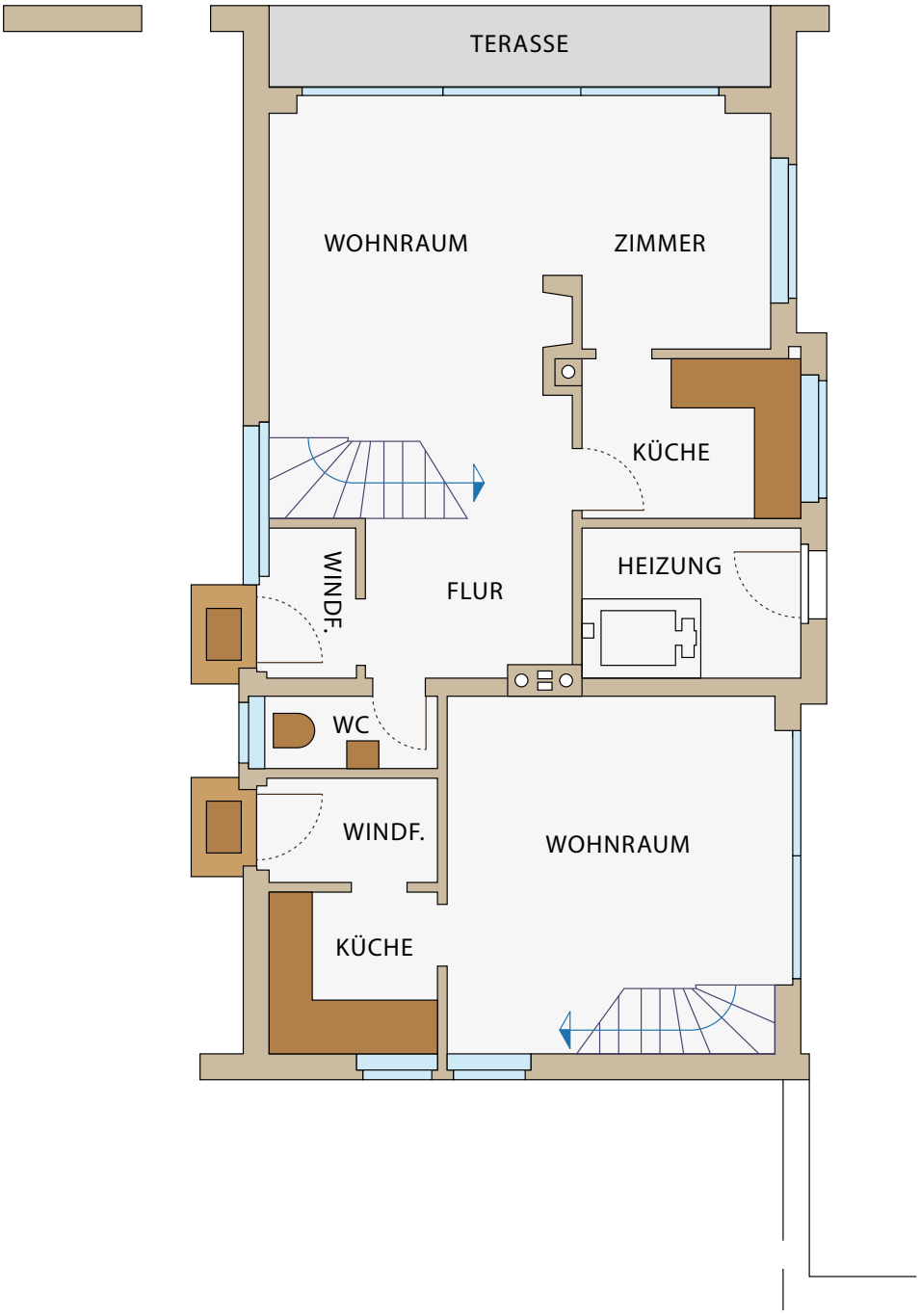
OBERGESCHOSS



Die Grundrissskizze inklusive der Maßangaben beruht auf eigenen Messungen und ist nicht maßstabsgetreu.

Grundriss Seitenhaus

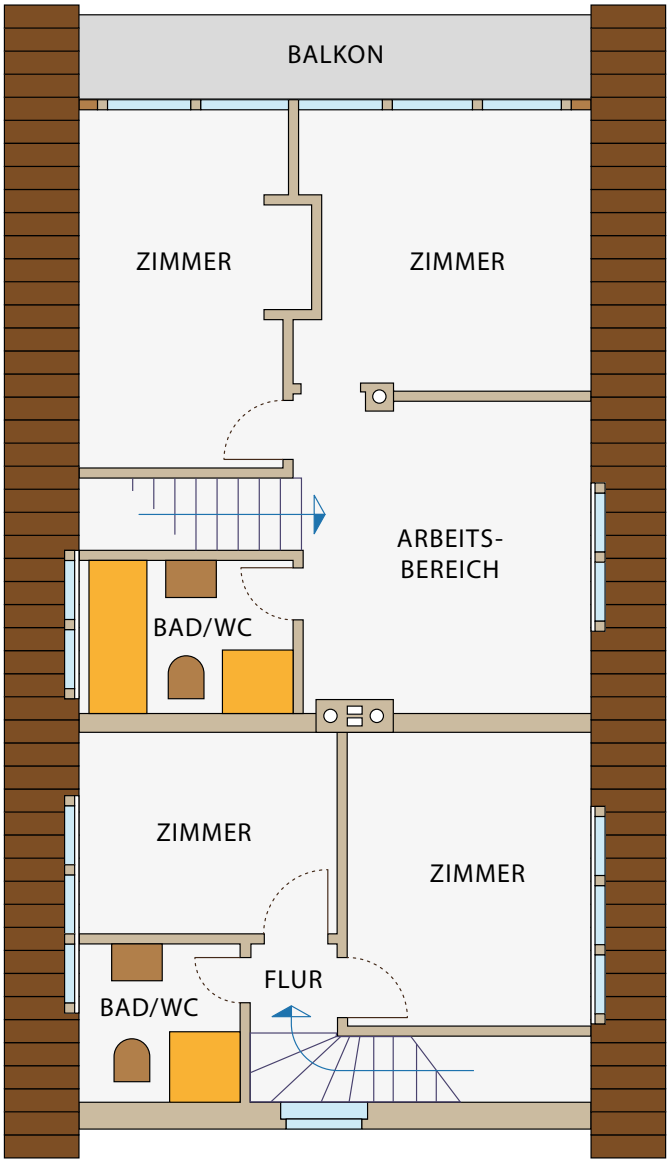
ERDGESCHOSS



Die Grundrissskizze inklusive der Maßangaben beruht auf eigenen Messungen und ist nicht maßstabsgetreu.

Grundriss Seitenhaus

OBERGESCHOSS



Die Grundrissskizze inklusive der Maßangaben beruht auf eigenen Messungen und ist nicht maßstabsgetreu.

ANNAHME DES ANGEBOTES Der Kaufinteressent bestätigt mit der Reaktion auf den Erhalt dieses Exposés, die Abforderung weiterer Unterlagen oder der Vereinbarung eines Besichtigungstermine die Annahme des Maklervertrages.

HAFTUNG Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen stammen vom Verkäufer. Der Inhalt dieses Exposés wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung wegen falscher oder unvollständiger Exposéangaben gegenüber dem Erwerber erfolgt nur, wenn Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen; dies gilt auch für die Verletzung evtl. Aufklärungs- oder Hinweispflichten. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Auftragsbedingungen. Verbindlich sind allein die Angaben im notariellen Kaufvertrag.

KÄUFERPROVISION Die Immobilienhafen GmbH erhält beim Abschluss des notariellen Kaufvertrages vom Käufer eine Provision inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Käuferprovision für diese Immobilie beträgt 3,00 % inkl. gesetzlicher MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis.

SONSTIGE KOSTEN Der Erwerber trägt die bundes- oder landesrechtlich festgelegte Grunderwerbssteuer aus dem Kaufpreis sowie die Notar- und Grundbuchkosten; ausgenommen sind Löschungskosten, die üblicherweise der Verkäufer trägt.

WEITERGABE Das Exposé ist ausschließlich an den durch die Firma Immobilienhafen GmbH gesendeten Empfänger gerichtet. Eine Weitergabe ist nur unter ausdrücklicher Zustimmung durch die Firma Immobilienhafen GmbH gestattet.

Zustimmung zur sofortigen Ausführung der Leistung

In Kenntnis der vorbeschriebenen Konsequenzen beauftragt der Auftraggeber den Makler ausdrücklich, seine Leistungen, die Gegenstand dieses Vertrags sind, bereits während der Widerrufsfrist zu erbringen. Der Auftraggeber erklärt ausdrücklich sein Einverständnis damit, dass der Makler vor Ende der Widerrufsfrist seine Dienstleistung erbringt. Dem Auftraggeber ist dabei bewusst, dass er bei vollständiger Vertragserfüllung sein Widerrufsrecht verliert.

(Ort und Datum)

(Unterschrift des Verbrauchers)

Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns…

Immobilienhafen GmbH, Beim Dorfgraben 24 in 22559 Hamburg,

Telefon 040 8199 2861, Telefax 040 8199 2862, E-Mail info@immobilienhafen.com

mit einer eindeutigen Erklärung (zum Beispiel ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Für Ihre Widerrufserklärung können Sie das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir/habe ich Ihnen alle Zahlungen, die wir/ich von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrags bei uns/mir eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir/verwende ich dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass unsere/meine Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie an uns/mich einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns/mich von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

(Ort und Datum)

(Unterschrift des Verbrauchers)

Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen möchten, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an…

Immobilienhafen GmbH

Beim Dorfgraben 24, 22559 Hamburg

Telefon 040 / 81 99 28 61

Telefax 040 / 81 99 28 62

E-Mail info@immobilienhafen.com

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren/die Erbringung der folgenden Dienstleistung*)

Ware / Dienstleistung

Bestellt am/erhalten am*)

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum