

## Exposé

2 Zimmer Wohnung mit nach Süden ausgerichteten Balkon und einem Kfz-Stellplatz



## Am Deich 1, 25826 St. Peter-Ording

Exklusives Wohnen – nur wenige Minuten vom Strand Sankt Peter-Ordings entfernt.  
Direkt hinter dem Deich, in einer der begehrten Lagen Sankt Peter-Ordings.

Anzahl Wohnungen	1
Anzahl Zimmer	2
Wohnungsgröße	ca. 44,69 m <sup>2</sup>
Gesamte Gebäudewohnfläche	ca. 1.921,51 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	ca. 1.298 m <sup>2</sup>
Baujahr	1980
Grundbuchblattnummer	5454
Flurstück	124/23 & 124/28

## Kaufpreis – 279.000 Euro

Kontakt: Immobilienhafen GmbH, Tel. 040 8199 2861, Mail [info@immobilienhafen.com](mailto:info@immobilienhafen.com)

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Daten im Überblick

### Eckdaten

Koordinaten	54°19'30"N 8°36'26"O
Objektart	Etagenwohnung im 1. OG
Objektart	Wohnhaus mit 41 Wohnungen und 42 Kfz-Stellplätzen
Adresse	Am Deich 1, 25826 St. Peter-Ording

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	279.000 €
Provision	3,00 % inkl. MwSt. des Kaufpreises
Verfügbar nach Vereinbarung	Sofort
Aktuelle Nutzung der Wohnung	Privat durch die Verkäuferin
Nutzung bei Übergabe der Wohnung	leerstehend

### Monatliche Zahlungen seit dem 01.01.2025

Wohngeld Wohnung	152,82 €
Erhaltungsrücklage Wohnung	95,83 €

Zum 31.12.2024 betrug die Erhaltungsrücklage 227.827,54 €.  
Auf die Wohnung entfällt ein Anteil von 5.240,03 €.

### Heizung

Baujahr Heizung	_____
Befeuerung	Strom
Heizungsart	Heizkörper

### Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	25.01.2030
End-Energieverbrauch/-bedarf	139,5 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)	E
Wesentlicher Energieträger	Strom

# Immobilienhafen

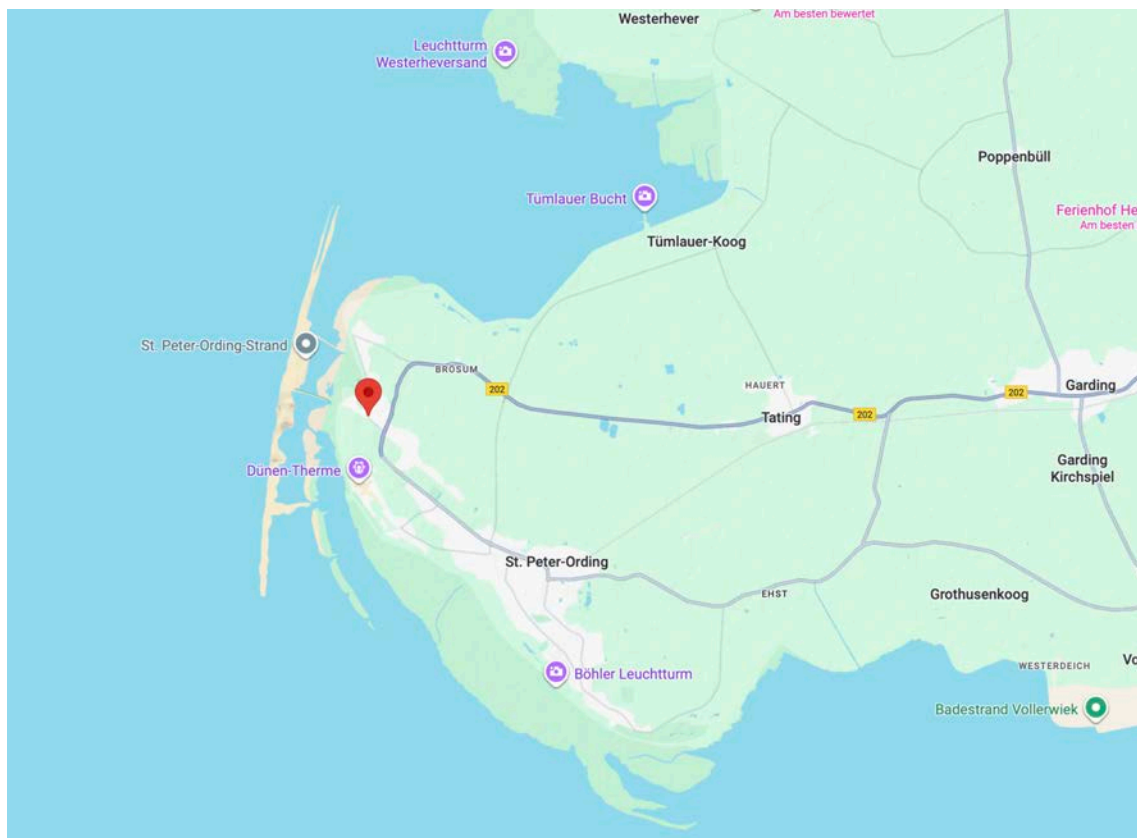
53°34'56"N 9°44'51"O

## 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.

In einer ruhigen Straße direkt hinter dem Deich liegt das angebotene Objekt. In nur wenigen Minuten sind Supermärkte und Bäcker erreichbar. Ebenso gelangt man in ca. 20 Minuten zu Fuß auf dem Deich zur bekannten Seebrücke von St. Peter-Ording Bad. Mit dem Rad oder Auto sind es sogar nur gut fünf Minuten. Dort befinden sich neben weiteren Restaurants und Geschäften 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.



# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Rückzugsort an der Nordsee! Dieses Objekt verbindet eine gepflegte Immobilie mit der unvergleichlichen Atmosphäre eines der beliebtesten Küstenorte Deutschlands. Nur wenige Gehminuten vom endlosen Sandstrand Sankt Peter-Ording entfernt, genießen Sie hier jeden Tag das Gefühl von Urlaub. Das Objekt ist ideal als Urlaubsdomizil, sowohl für den Eigenbedarf als auch ideal zur Vermarktung als Ferienwohnung. Diese Immobilie bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten. Entspannen Sie auf dem sonnigen Süd-Balkon, hören Sie das Rauschen des Meeres, oder erleben Sie die einzigartige Dünenlandschaft, die diese Region so besonders macht.

Besondere Highlights:

- Nur wenige fußläufige Minuten zum Strand.
- Nur wenige fußläufige Minuten zu Supermärkten und Bäcker.
- Gepflegte Immobilie mit sehr guter Entwicklung durch die Eigentümergemeinschaft.
- Helle Wohnräume.
- Ideale Lage für Wassersport, Naturgenuss und Erholung.
- Attraktives Investment in einer fragten Ferienregion.

Lassen Sie sich von der einzigartigen Lage und dem besonderen Charme dieser Immobilie begeistern – hier beginnt Ihr neues Kapitel an der Nordseeküste.

Die Wohnung liegt in einer zweigeschossigen Ferienwohnanlage direkt hinter dem Deich in Sankt Peter-Ording, Ortsteil Ording. Das Gebäude ist mit einem Flachdach und einem umlaufenden Rotklinker versehen. Seitlich des Hauses befinden sich 42 Kfz-Stellplätze. Jeder Wohnung ist ein Stellplatz fest zugeordnet.

Die Beheizung aller Wohnungen erfolgt dezentral über eigene Stromheizungen. Das Gebäude ist nicht unterkellert aber ein Fahrradabstellraum steht allen Eigentümern zur Nutzung zur Verfügung. Ebenso können drei Waschmaschinen kostenpflichtig genutzt werden.

In der Eigentümergemeinschaft werden derzeit diverse Maßnahmen ergriffen, um das Objekt wertsteigernd zu entwickeln. So wurden kürzlich u.a. der Müllplatz neugestaltet sowie die Balkonbrüstungen, Eingangstüren und ein Außenwall erneuert.

## Ausstattung

Die Ferienwohnung Nr. 31 befindet sich im 1. Obergeschoß der Wohnanlage und hat eine Wohnfläche von ca. 44 m<sup>2</sup>. Von dem großzügigen Südbalkon aus genießt man einen Blick in den neu hergerichteten Vorgarten und die sich dahinter befindlichen Dünen. Einem erholsamen Urlaub steht somit nichts mehr im Wege – ob Sie die Sonnenuntergänge nun auf ihrem eigenen Balkon oder am weitläufigen Sandstrand genießen.

Der Eingangsbereich der 2-Zimmer-Wohnung ist mit einer Einbaugarderobe ausgestattet. Daran anschließend folgt der Flur von welchem das Duschbad abgeht. Weiter findet sich die Einbauküche und von dieser erreichbar sind das Schlafzimmer und Wohnzimmer, jeweils mit großer Fensterfront zur Südseite und direktem Zugang zum Balkon.



# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Ausblick





## Treppenaufgang



# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Eingangstür





# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Flur





# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

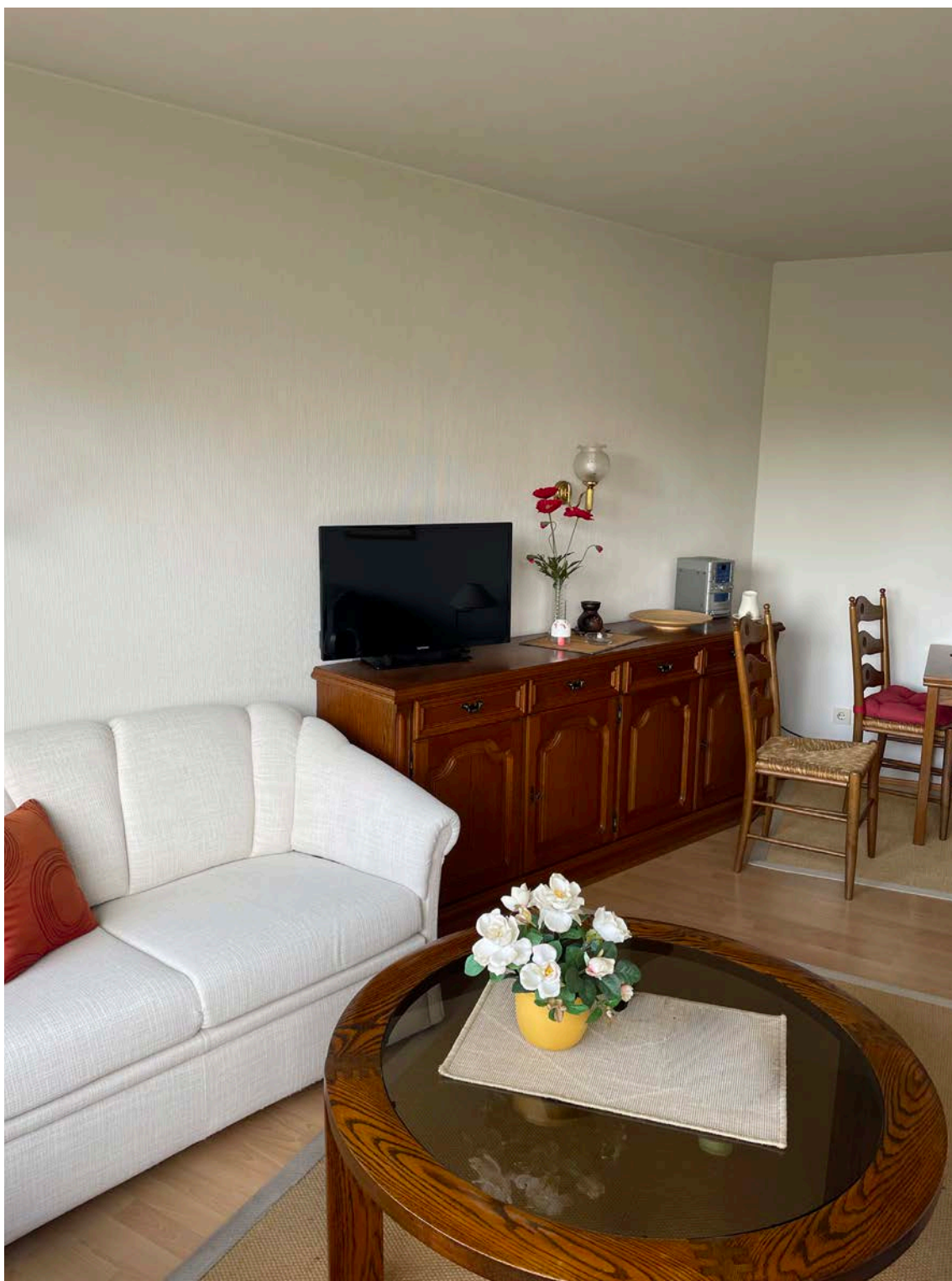
## Wohnbereich



# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Wohnbereich

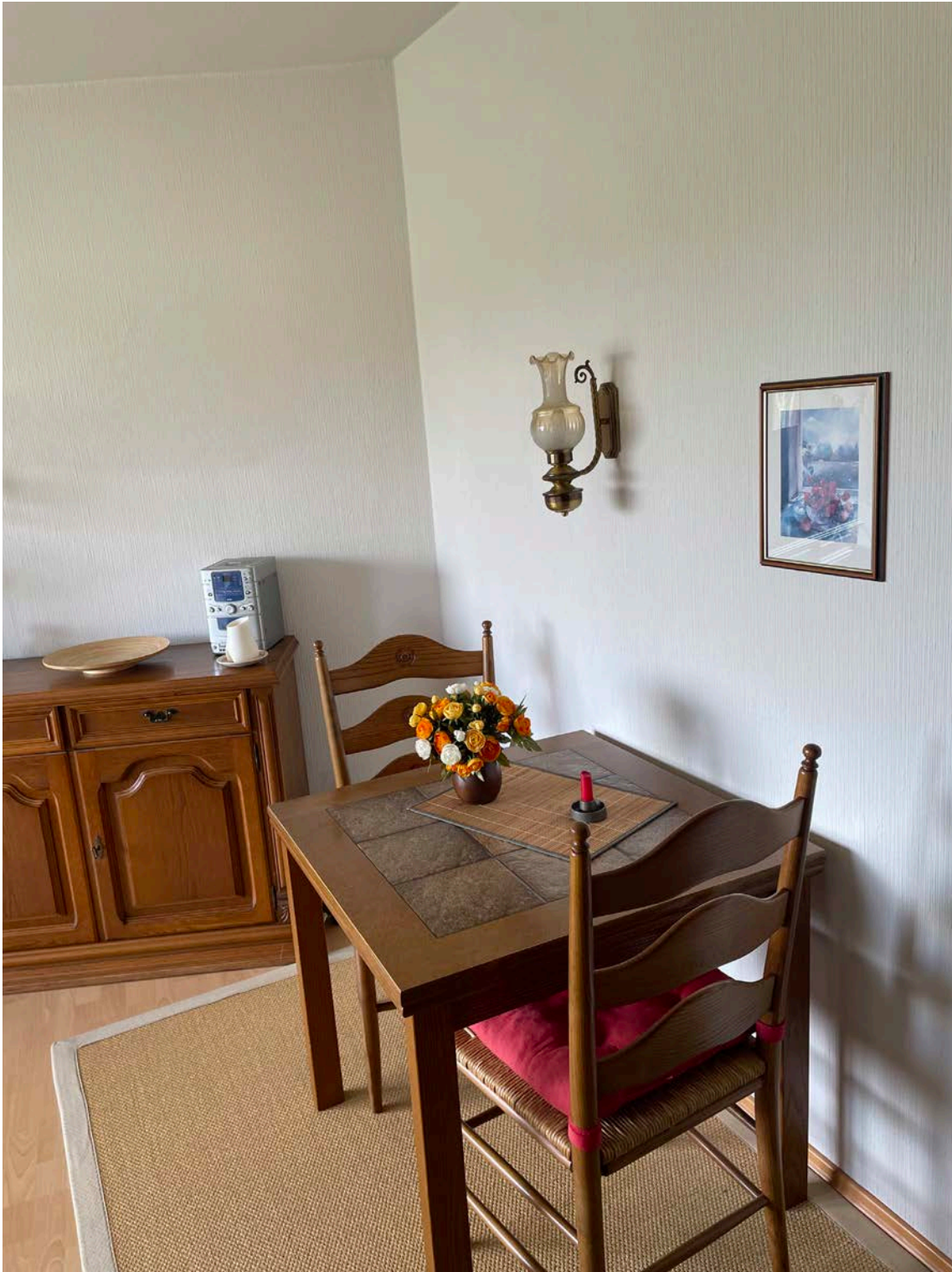




# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Wohnbereich



# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Schlafzimmer





# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Küche



# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Bad





# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Bad



# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Bad





# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

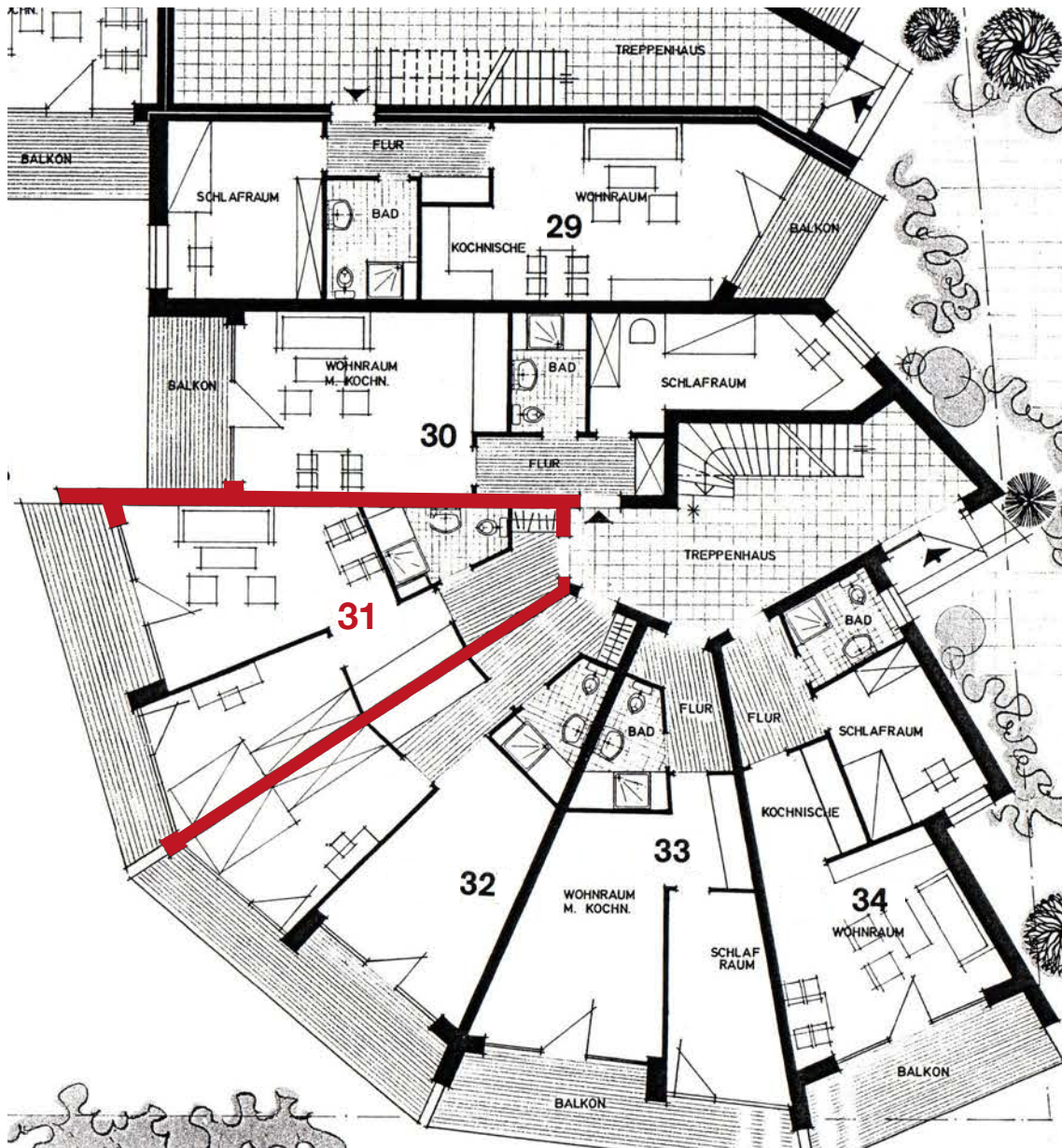
## Balkon



# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## Grundriss Wohnung 31 – Lage im Haus



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



# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

**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.

**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.

# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## 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)



# Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

## 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](mailto: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](mailto: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