

## Mitten im Dorf Doppelhaus unter Reet

Objektnummer: 1387

### **Lage:**

St. Peter Ording ist ein beliebter Badeort auf der Halbinsel Eiderstedt und ist bekannt für seinen 12 km langen Sandstrand, der zu den größten Europas gehört. Die Gemeinde bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, wie Wassersport, Wellness, Naturerlebnis und Kultur und die charakteristischen Pfahlbauten am Strand sind als besonderes Wahrzeichen weit über die Grenzen Schleswig-Holsteins bekannt. Der Ortsteil Dorf ist das historische Zentrum der Gemeinde. Hier befinden sich neben der Kirche auch zahlreichen Geschäfte, eine Schule und ein Kindergarten.



### **Kurzinformationen:**

Baujahr:	2006
Größe:	ca. 228 m <sup>2</sup>
Heizungsart: wesentlicher Energieträger:	Gasheizung
Energieausweistyp:	Gas
Endenergieverbrauch:	Verbrauchsausweis 106,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

**Kaufpreis: € 1.900.000, --**



**Objektbeschreibung:**

Das Doppelhaus im klassisch-friesischen Stil unter Reet liegt am Ende einer kleinen Stichstraße in absolut ruhiger und gleichzeitig zentraler Lage zum historischen Ortskern des Dorfs und besteht aus zwei Haushälften mit einem gemeinsamen Eingang.

Die rechte Haushälfte hat eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und ist ideal für eine Familie. Im Erdgeschoss befinden sich ein Duschbad, ein Schlafzimmer, welches auch als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann, und ein geräumiger Wohnraum mit offener Küche, Essbereich und Kamin. Von hier aus hat man einen direkten Zugang zur Terrasse, die mit einem eingezäunten Garten und einer Sauna ausgestattet ist. Der Garten bietet außerdem viel Platz für Kinder, Haustiere oder Hobbygärtner, es gibt auch ein kleines Gartenhaus. Im Obergeschoss gibt es zwei weitere Schlafzimmer und ein Wannenbad mit separater Dusche. Der ausgebauter Spitzboden bietet einen zusätzlichen Raum, der als Spielzimmer, Hobbyraum oder Lagerfläche genutzt werden kann.

Die linke Haushälfte hat eine Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> und bietet damit ebenfalls Platz für eine kleine Familie oder ein Paar. Auch hier befindet sich im Erdgeschoss ein Duschbad, sowie ein gemütlicher Wohnraum mit offener Küche, Essbereich und Kamin. Genau wie auf der Nachbarseite bietet der Wohnraum einen Zugang zur Terrasse, die ebenfalls über einen eingezäunten Garten und eine Sauna verfügt.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Wannenbad mit separater Dusche. Der ausgebauter Spitzboden kann beispielsweise als Arbeitszimmer genutzt werden.

Beide Haushälften werden inklusive Inventar veräußert und verfügen jeweils über einen kleinen Hauswirtschaftsraum, in dem sich Waschmaschine und Trockner befinden, sowie einen Abstellraum unter der Treppe und einen weiteren Abstellraum im ersten Obergeschoss. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit das Doppelhaus als freistehendes Einfamilienhaus umzugestalten.

**Sonstiges:**

Das Haus ist mit einer Gasheizung (2006) ausgestattet, welche im September 2023 erneuert wird.

Es stehen insgesamt drei Carport-Stellplätze zur Verfügung.

**Grundriss:**

Der Grundriss dient nur zur Orientierung und ist nicht maßstabsgerecht.

**Rechte Hälfte****Linke Hälfte**

**Kaufpreis: € 1.900.000, --**

Mein Angebot ist freibleibend und mit freundlicher Unterstützung von ChatGPT erstellt!  
Irrtum vorbehalten!

Bei Vertragsabschluss ist eine Käufermaklerprovision in Höhe von 2,5% zzgl. der gesetzl. MwSt. auf den Gesamtkaufpreis fällig; im Übrigen gelten unsere Geschäftsbedingungen.

Nebenkosten: Die 6,5% -ige Grunderwerbsteuer ist vom Käufer zu zahlen, ebenso die Notar- und Gerichtskosten in Höhe von ca. 1,7%. Ein Besichtigungstermin kann mit unserem Büro vereinbart werden. Dieses Angebot ist freibleibend nach Angaben des Verkäufers. Ein Zwischenverkauf bleibt uns vorbehalten. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer schriftlichen Zustimmung. Diese Offerte wurde nach Angaben des Verkäufers und zu dessen Verantwortlichkeit erstellt und wird Ihnen zu den o.g. Bedingungen unterbreitet, ohne Gewähr (insbesondere für die im Angebot genannten Quadratmeterzahlen).