

## Anlageobjekt Wohnhaus mit vier Einheiten

Objektnummer: 1394

### **Lage:**

Tating ist ein malerisches Dorf im Kreis Nordfriesland und Teil der Halbinsel Eiderstedt. Es liegt in unmittelbarer Nähe zum Kurort St. Peter-Ording und ist umgeben von grünen Wiesen und Deichen. Geprägt vom Wattenmeer verleihen die salzige Meeresluft und das Rauschen der Wellen diesem Ort eine besondere Atmosphäre, die sich perfekt dazu eignet, dem Alltag zu entfliehen.



### Kurzinformationen:

Baujahr:	1975
Größe:	ca. 189 m <sup>2</sup>
Heizungsart: wesentlicher Energieträger:	Gasheizung
Energieausweistyp:	Erdgas
Endenergieverbrauch:	Verbrauchsausweis 215,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

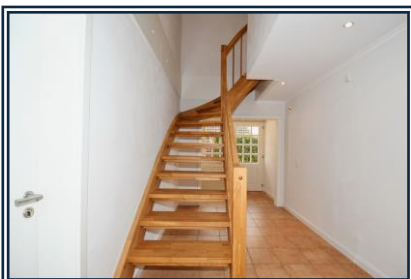
**Kaufpreis: € 779.000, --**



### Objektbeschreibung:

Bei dem Wohnhaus mit vier Einheiten handelt es sich um einen ehemaligen Bungalow, welcher im Jahr 2022 kernsaniert wurde. Im Zuge der Sanierung wurde das Dach ausgebaut, nach modernsten Standards gedämmt, neu gedeckt und mit zwei Gauben versehen. Ebenso wurde die Heizung erneuert, die Außenfassade gestrichen und ein Balkon für das neue Obergeschoss ergänzt. Zusätzlich ist das Haus in vier 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 35 – 50 m<sup>2</sup> unterteilt worden.

Zwei der Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss. Die größere Wohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt über Parkettboden und einen Kamin im Wohnzimmer. Daneben gibt es ein Schlafzimmer, eine separate Küche und ein Duschbad mit Fenster. Die gegenüberliegende Wohnung mit ca. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilt sich auf in ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit hochwertiger Einbauküche und ein großes Duschbad. Flur und Duschbad sind gefliest, in den beiden anderen Räumen ist Laminat verlegt. Beide Erdgeschosswohnungen verfügen jeweils über eigene Zugänge zur umläufigen Terrasse. Über eine offene Holzterrasse im Gemeinschaftsflur wird das Obergeschoss erreicht. Hier befinden sich die beiden anderen Wohnungen mit jeweils ca. 40 m<sup>2</sup> bzw. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Beide haben Zugang zum Balkon und sind mit Vinylboden und Fliesen, sowie Fußbodenheizung ausgestattet. Ebenfalls verfügen beide Wohnungen über ein Wohnzimmer mit hochwertiger Einbauküche, einen kleinen Flur und ein Schlafzimmer mit Duschbad en Suite.



### Sonstiges:

Das Haus ist mit einer Gasheizung (2022) ausgestattet, der Zugang zur Heizung erfolgt über die größere Wohnung im Obergeschoss.

### Die Angaben des Energieausweises beruhen auf Werten vor der Sanierung!

Es steht Ihnen eine Garage zur Verfügung, als zusätzliche Parkmöglichkeit kann die Zufahrt genutzt werden.

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 1050 m<sup>2</sup>.

Die Wohnungen sind teilweise möbliert, das Inventar ist im Kaufpreis enthalten.

**Grundriss:**

Der Grundriss dient nur zur Orientierung und ist nicht maßstabsgerecht.

**EG****OG**

**Kaufpreis: € 779.000, --**

Mein Angebot ist freibleibend und mit freundlicher Unterstützung von Copilot 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).