

Tönning

## Exklusiv ausgestattetes und umfangreich modernisiertes Einfamilienhaus am Stadtwald

CODICE OGGETTO: 24404019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 941 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24404019 - 25832 Tönning

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24404019 - 25832 Tönning

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| CODICE OGGETTO      | 24404019    |
| Superficie netta    | ca. 210 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 5           |
| Camere da letto     | 4           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1995        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage  |

|                                    |                                                                                          |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 749.000 EUR                                                                              |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                        |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                                     |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                                   |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 24404019 - 25832 Tönning

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 30.04.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 88.50 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1995                                |

CODICE OGGETTO: 24404019 - 25832 Tönning

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24404019 - 25832 Tönning

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24404019 - 25832 Tönning

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24404019 - 25832 Tönning

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24404019 - 25832 Tönning

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24404019 - 25832 Tönning

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24404019 - 25832 Tönning

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24404019 - 25832 Tönning

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24404019 - 25832 Tönning

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24404019 - 25832 Tönning

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24404019 - 25832 Tönning

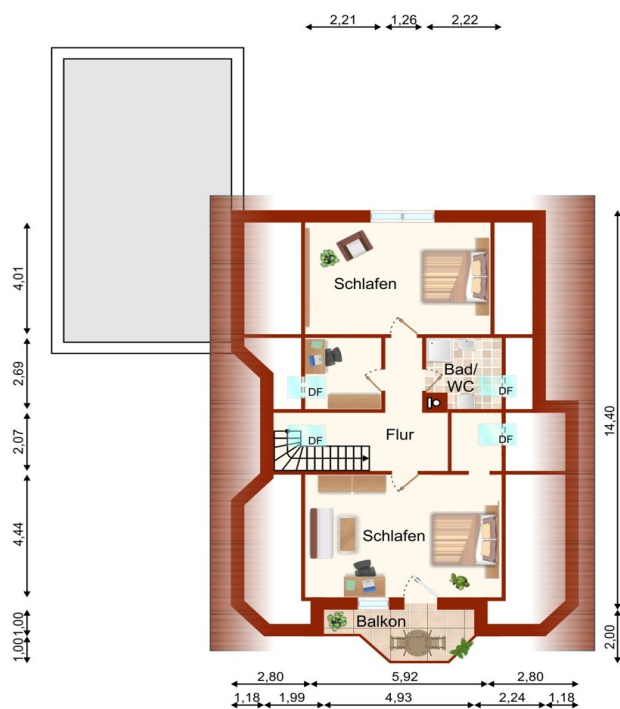
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24404019 - 25832 Tönning

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24404019 - 25832 Tönning**

## Una prima impressione

Sie sind auf der Suche nach einer großzügigen, sehr gepflegten und hochwertig ausgestatteten Immobilie, mit einem liebevoll angelegten Garten, der das Feeling "Natur pur" unterstreicht? Ein Anwesen, das sowohl das Wohnen auf einer Ebene ermöglicht, aber auch in 2 Wohneinheiten aufgeteilt, sowie kurzfristig übernommen werden kann? Dann hat Ihre Suche ein Ende. 1995 in massiver Bauweise am Stadtwald in Tönning errichtet, bietet dieses Einfamilienhaus auf rd. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche aktuell 5 Zimmer. Es wurde seit 2018 umfangreich und hochwertig modernisiert. Erwähnt seien hier: 2018: beide Bäder und das Gäste-WC 2019: die modern Landhausküche mit Muldenlüfter von Bosch und weiteren Markengeräten; die ca. 53 m<sup>2</sup> Holzterrasse 2020: die Gasheizung, die Außensauna, Pflasterung der Einfahrt 2022: die Böden im Erdgeschoss mittels hochwertiger Steinböden, der Kamin mit 14 KW Leistung, sowie die Heizkörper, die teilweise per App steuerbar sind Auch energetisch zeigt sich diese gepflegte Immobilie von ihrer besten Seite. So wurden, neben der Erneuerung der Heizung, auch das Dach und die Zwischendecken neu gedämmt. Selbstverständliche dürfen hier auch Solarthermie (2013) und eine PV-Anlage (2015) nicht fehlen. Letztere bringt eine jährliche Einspeisevergütung von rd. € 1.600,--. Nach Betreten dieser sehr schönen Immobilie erreichen Sie vom großzügigen Eingangsbereich mit Garderobe linker Hand das Gäste-WC, sowie den Heizungsraum. Halb links voraus erwartet Sie das beeindruckende 42 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit dem modernen Kamin und dem Zugang zur weitestgehend überdachten Holzterrasse, sowie dem sehr gepflegten und liebevoll angelegten Garten. Dem Uhrzeigersinn folgend schließt sich das geräumige Bad mit Einlaufdusche, Badewanne, Bidet und wertigen Badmöbeln an. Die große Küche im modernen Landhausstil lässt keine Wünsche offen. Neben dem Muldenlüfter von Bosch und weiteren Markengeräten bietet sie auf rd. 28 m<sup>2</sup> zusätzlich einen mittels einer Leichtbauwand abgetrennten Essbereich. Damit das Wohnen auf einer Ebene auch möglich ist, darf ein schönes Schlafzimmer im Erdgeschoss natürlich nicht fehlen. Über die geschmackvolle Treppenanlage erreicht man das Obergeschoss. Dieses bietet ein Schlafzimmer mit Einbauschränken vom Schreiner, ein kleines Arbeitszimmer, ein Duschbad, sowie ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Ankleideraum und Zugang zum Balkon. Der Außenbereich mit der großen Holzterrasse, die teilweise überdacht ist, der liebevoll angelegte Garten mit vielen Obstbäumen und Sträuchern, die Außensauna, die beiden Gartenhäuser, sowie die rd. 30 m<sup>2</sup> große Doppelgarage runden dieses überaus attraktive Angebot ab. Lassen Sie sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung von der Qualität dieser Immobilie überzeugen. Nutzen Sie gerne vorab unsere 360°-Online Besichtigung unter dem Link: <https://tour.ogulo.com/HRa9> Wir freuen uns auf Sie.

**CODICE OGGETTO: 24404019 - 25832 Tönning**

## Dettagli dei servizi

- 5 Zimmer
- Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche inkl. Muldenlüfter von Bosch aus 2018
- Gäste-WC, Vollbad im Erdgeschoss, Duschbad im Obergeschoss, jeweils in 2018 erneuert
- Hauswirtschaftsraum
- wertige Einbauschränke
- Kamin (14 KW) aus 2022
- Balkon und ca. 53 m<sup>2</sup> große Holzterrasse aus 2019 (teilweise überdacht)
- Fußbodenbelag: hochwertiger Steinboden, Fliesen und Vinylböden
- Gasheizung aus 2020
- Außensauna im Garten
- 2 Gartenhäuser
- große Garage mit elektrischem Tor
- Solarthermie aus 2013
- PV-Anlage aus 2015 (Einspeisevergütung ca. € 1.600,-- p.a.)

**CODICE OGGETTO: 24404019 - 25832 Tönning**

## Tutto sulla posizione

Der Bade- und Luftkurort Tönning, mit seinen rd. 5.000 Einwohnern, liegt auf der Halbinsel Eiderstedt unweit der Mündung der Eider in die Nordsee. Die bei Touristen beliebte Stadt bietet, neben der Bahnverbindung St. Peter-Ording - Husum, eine hervorragende Infrastruktur mit unterschiedlichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Apotheken, Schulen und Kindergärten, ein Freibad, sowie den Hafen. Strategisch ist Tönning optimal gelegen zwischen Sankt Peter-Ording, Büsum, sowie den beiden Kreisstädten Husum und Heide, die alle in maximal 20 bis 30 Minuten zu erreichen sind. In Sankt Peter-Ording bieten sich nicht nur für Kitesurfer und Strandsegler, sondern auch für Golfer und Reiter ausreichend Möglichkeiten, ihrem Hobby nachzugehen

**CODICE OGGETTO: 24404019 - 25832 Tönning**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 88.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregistrauszugs, 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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 24404019 - 25832 Tönning**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thorsten Lemcke

---

Friedrichstraße 40 Brughiera  
**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)