

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wesselburen

Wunderschöne Eigentums-/Ferienwohnung nahe Büsum



Objekt-Nr. **OM-292348**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **367.500 €**

Ansprechpartner:
Jürgen Martens
Telefon: 0172 4141713
Mobil: 0172 4141713

Klingbergstraße 3
25764 Wesselburen
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	99,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	250 €	Stellplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kernsanierter Altbau mit Aufteilung in 4 Wohnungen (zwei

Dachgeschosswohnungen wurden bereits während der

Bauphase verkauft, eine EG-Wohnung (75 qm) aktuell verkauft!)

Ausgestattet mit hochwertigen Materialien und Sanitärobjekten bietet sich die großzügige Wohnung sowohl als Erstwohnsitz als auch zur Vermietung als attraktive Ferienwohnung an. Offen und sehr hell präsentiert sich die Wohnung mit Blick in den immergrünen Garten. Durch den Flur betreten Sie den einladenden und großzügigen Essbereich mit Küchenzeile (käuferseits), der bereits mit dem aus dem Altbestand bestehenden antiken Kachelofen beheizt werden kann. An den offenen Wohnbereich schließt sich die große Terrasse an. Die Wohnräume sowie die Terrasse sind in Süd-West-Lage ausgerichtet, sie sind somit sonnendurchflutet und bieten einen wunderbaren Blick in den von außen uneinsehbaren Garten. Die zwei Schlafzimmer bieten komfortabel Platz für jeweils zwei Personen. Sämtliche Wohn- und Schlafräume sind mit Echtholzparkett ausgestattet. Bad und gesondertes Gäste-WC, beides zugänglich vom Flur, bieten hochwertige Ausstattungen (Keramik und Armaturen Fa. Grohe). Das Bad mit natürlicher Fensterlüftung umfasst u. a. eine superflache Duschewanne mit Glastrennwänden, einen Handtuchheizkörper sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ein Abstellraum komplettiert die Wohnung. Die Fensterteilungen der straßenseitigen Fenster wurden gemäß der städtischen Erhaltungssatzung gestaltet. Das Haus entspricht energetisch den Anforderungen der heutigen Zeit, wie z. B. Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, Dreifachverglasungen. Der Wohnung ist ein Stellplatz zugeordnet, des weiteren steht ein Gemeinschaftsabstellraum für Fahrräder und E-Bikes zur Verfügung.

Ausstattung

Erdgeschoss, Wohn-/Nutzfläche ca. 100 qm

Erstbezug

Großer Essbereich mit Küchenzeile (käuferseits), offener

Wohnbereich, zwei Schlafzimmer, Bad (mit natürlicher

Fensterlüftung), gesondertes Gäste-WC

Fußbodenheizung

Echtholzparkett in allen Wohnbereichen

Großes Glastürelement im Wohnbereich zur Terrasse

Bad und gesondertes Gäste-WC in hochwertiger Fliesen- und Sanitärausstattung (Fa. Grohe)

3-fach verglaste Fensterausführungen, zur Straße mit

Fensterteilung gemäß städtischer Erhaltungssatzung.

Antiker Kachelofen aus dem Altbaubestand

Große Terrasse im ruhigen Hinterhof (Süd-Westausrichtung).

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Im Herzen von Wesselburen, ca. 10 km von Büsum entfernt, befindet sich diese moderne 3-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss des Ende 2022 fertiggestellten kernsanierten Altbaus in Marktplatznähe.) Die Wohnung liegt in einer wenig befahrenen, idyllischen Nebenstraße und

bietet somit absolute Ruhe abseits der Touristenmetropole Büsum und St. Peter-Ording (ca. 25 km entfernt), die in Kürze erreichbar sind.

Infrastruktur wie Gastronomie (4 Restaurants, das „Hebbel-Cafe“), 3 Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheke befinden sich - wie auch der Bahnhof - in fußläufiger Entfernung.

Ein beheiztes Freibad, ein Indoor-Spielplatz, die Bartholomäuskirche (mit Konzerten, u. a. im Rahmen des Schleswig-Holstein-Musikfestivals) und das Hebbel-Museum bieten Abwechslung im Ort. Nordsee-Nähe, endlose Fahrradwege direkt am Deich und über Land machen Wesselburen zu einem mittlerweile touristisch aufstrebenden Kleinod.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	51,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

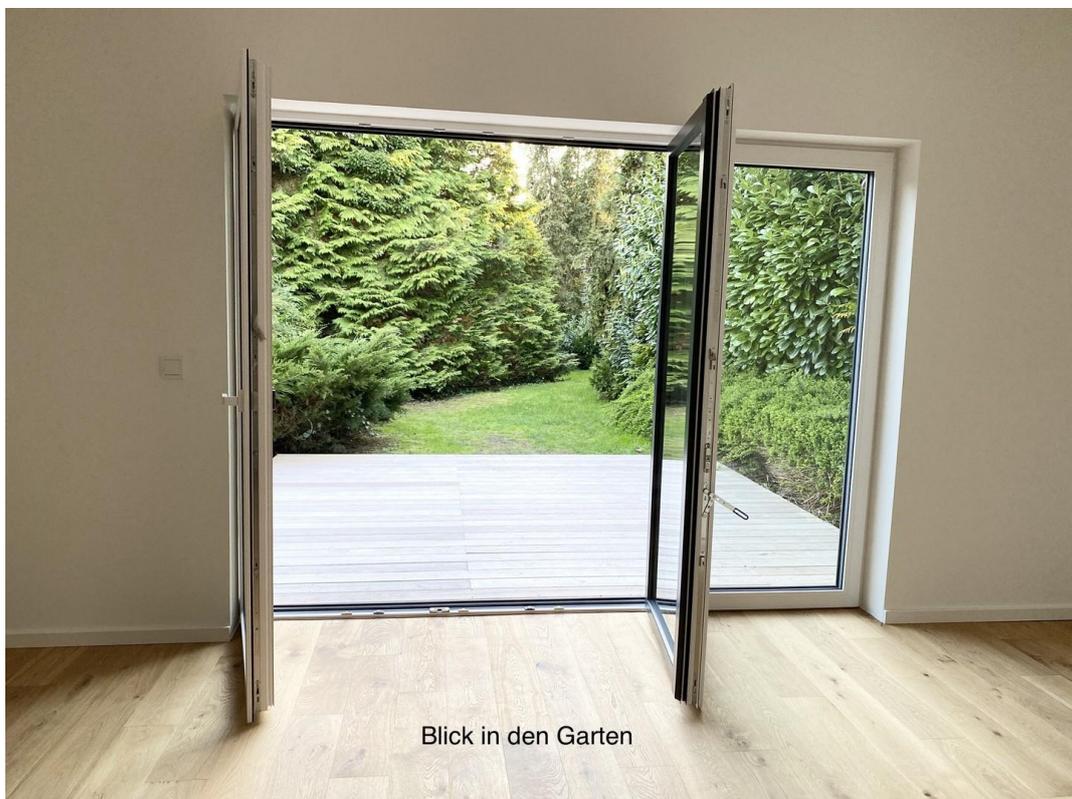


Wohn-Ess-Küchenbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohn-Ess-Küchenbereich



Exposé - Galerie



Ansicht Straße



Ansicht Terrasse

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



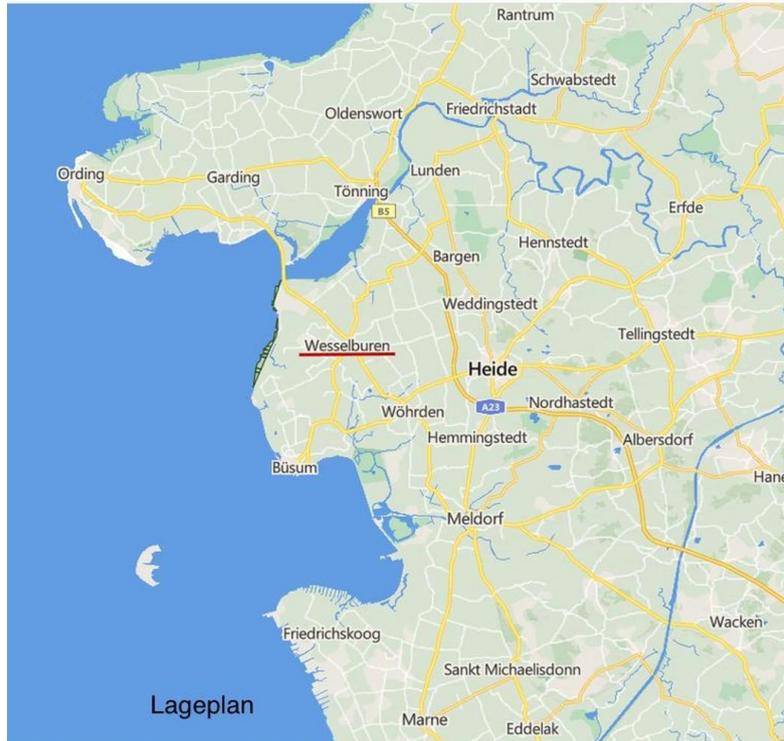
Bad

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

LAGEPLAN



BAUBESCHREIBUNG KLINGBERGSTRASSE 3, 25764 WESSELBUREN

WOHNUNG	Nr. 2 Erdgeschoss rechts
WOHN-NUTZFLÄCHE	Ca. 100 qm
RAUMAUFTEILUNG	<ul style="list-style-type: none"> • Zwei Schlafzimmer • Wohn-Esszimmer mit Küchenbereich • Bad mit WC • Gäste-WC • Abstellraum • Terrasse
FENSTER UND VERGLASUNG	SCHÜKO Kunststofffenster 3-fach Verglasung nach Energieeinsparvorgaben
INNENWÄNDE	Mauerwerk, verputzt, Anstrich weiß Trockenbauweise als Gipskartonwände, vollflächig verspachtelt, Anstrich weiß deckend (Dispersionsfarbe)
DECKEN UND DACHSCHRÄGEN	Trockenbauweise aus Gipskartonplatten, vollflächig verspachtelt, Anstrich weiß deckend (Dispersionsfarbe)
TÜREN	Innentüren Holz Fabrikat PRÜM CPL Weißlack einschl. Holzzargen, Türgriffe ER 28 S Rhodos BB 071 Edelstahl Wohnungseingangstür PRÜM SST SD32, sonst wie vor, einschl. absenkbarer Bodendichtung, Türgriff Edelstahl Karcher Schutzgarnitur ESGR28 670 PZ 72
FUSSBÖDEN	Fußbodenaufbau 6 - 8 cm Estrich einschl. Trittschalldämmung Wohnräume Bodenbelag Landhausdiele als Fertigparkett Oberfläche Eiche,
WAND- UND BODENFLIESEN	Bad und WC: Wandfliesen 30 cm x 60 cm weiß matt im Dusch-, Washbecken- und WC-Sanitärblockbereich, Bodenfliesen 30 cm x 60 cm anthrazit
BAD UND GÄSTE-WC	<p>Bad Dusche GROHE Regenshower Duscharmatur Fabrikat GROHE I60 einschl. Handbrause oder gleichwertig, Glasduschabtrennung VIGOUR ESG 3.0 Größe 0.90 m x 1.20 m oder gleichwertig, Duschtasse VIGOUR Mineralguss Größe 0.90 m x 1.20 m superflach oder gleichwertig</p> <p>WC Fabrikat GROHE Euro Keramik wandhängend einschl. Spültaste GEBERIT SIGMA 01, oder gleichwertig</p>

Seite 1

Exposé - Galerie

Waschtisch

Fabrikat GEBERIT DIANA M100 Größe 0,75 m x 0,48 m, Armatur GROHE EUROSMART oder gleichwertig

Handtuchheizkörper elektrisch Fabrikat BUDERUS Größe 0,60 m x 1,40 m oder gleichwertig

Anschluss für Waschmaschine

Warmwasserspeicher elektrisch

Gäste-WC

WC: Fabrikat GROHE Euro Keramik wandhängend einschl. Spültaste GEBERIT SIGMA 01, oder gleichwertig

Handwaschbecken VITRA F 100 Größe 25 cm x 38 cm oder gleichwertig

Entlüftung elektrisch Fabrikat MAICO oder gleichwertig

HEIZUNG	Fußbodenheizung auf Trittschallplatte 30 mm, Heizungsart Wärmepumpe Funktionsfähiger antiker Kaminofen
WARMWASSER	Bad: Durchlauferhitzer elektrisch Küche: 5 Liter Warmwasserspeicher elektrisch
ELEKTRO	Schalter und Steckdosen Fabrikat GIRA weiß FI Wohnzimmer, Schlafzimmer: zusätzlich Telefon- und Satelliten -Anschluss Kücheninstallation gem. bauseitiger Installationsplanung Heizungsthermostate Fabrikat GIRA unterhalb der Lichtschalter in den einzelnen Räumen für Regulierung der Fußbodenheizung Unterverteilung Fabrikat STRIEBEL & JOHN AP 2x12TE einschließlich Schutzschalter Gegensprechanlage Flur, Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer sowie Bad und Gäste-WC erhalten in Teilbereichen Decken-Einbaustrahler aus Edelstahl
ERFORDERLICHE REARBEITEN	Küchenlieferung Käuferseitig
TERRASSE	Belag Holz-Diele Meranti 28 mm

□

Seite 2

Exposé - Grundrisse

