

# Exposé

## Wohnung in Büsum

### Sonnige 2-Zimmer Ferienwohnung mit Meerblick



Objekt-Nr. OM-375060

#### Wohnung

Verkauf: **219.000 €**

Ansprechpartner:  
Freddy Oldsen

Erlengrund 104  
25761 Büsum  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	44,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	193 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnung:

Die helle und lichtdurchflutete Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und verfügt über einen sonnigen Südbalkon mit Meerblick. Sie wurde umfassend kernsaniert und befindet sich in einem modernisierten Zustand:

- Küche mit Geschirrspüler
- Bad mit Walk-in Dusche und Bullauge mit Blick auf die Nordsee
- Modernisierte Heizkörper, Elektrik, Türen, Zargen, Fußboden, neue Wohnungseingangstür isoliert
- Neue Brennwert-Gastherme (2023) mit Außenfühler
- Kleine Abstellkammer
- Deckendämmung (40 cm), Innendämmung Schlafzimmer mit Kalziumsilikatplatten
- Waschmaschinenanschluss ist vorbereitet
- Markise
- Wind- und Sichtschutz am Balkon zu beiden Seiten
- Fußboden Balkon WPC-Dielen

## Ausstattung

Ausstattung & Zustand:

- Nach Absprache bezugsfertig oder zur Ferienvermietung nutzbar
- DSL-Anschluss vorhanden
- Kabel-TV
- Gepflegte Wohnanlage ohne Sanierungsstau
- Alle Dächer erneuert, Fassade 2018 neu verputzt
- Hausmeisterservice (Grünpflege, Winterdienst)
- Pkw-Stellplätze für die Wohnungseigentümer
- Solvente Eigentümergemeinschaft mit soliden Rücklagen

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche

## Sonstiges

Nutzung & Vermietung:

- Feriengebiet – touristische Vermietung ist erlaubt
- Durchschnittlich 160 Vermietungstage pro Jahr erzielt
- Seit über 10 Jahren erfolgreich in der Ferienvermietung

Wirtschaftlichkeit:

- Hausgeld: 193,35 €/Monat, inklusive Erbpacht, Instandhaltungsrücklage
- Es fallen nur noch Strom- und Gaskosten an
- Maximal mögliche Grundschuld laut Teilungserklärung: 1.000 € / m<sup>2</sup>
- Büsum hat in den letzten Jahren enorm an Attraktivität gewonnen und nimmt Platz 3 in den Übernachtungszahlen im Land S.-H. ein. Die Immobilienpreise in Büsum steigen seit Jahren und steigen weiter...

## Lage

Lage:

Nur ca. 200 m vom Nordseedeich entfernt, in einer ruhigen Anliegerstraße im beliebten Feriengebiet Erlengrund in Büsum.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche/Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnungstür



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Garderobe

# Exposé - Galerie



Küche mit Essecke



Küchenzeile

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer/Balkon

# Exposé - Grundrisse

