

Exposé

Erdgeschosswohnung in Garding

**Helle EG-Wohnung mit Wintergarten, Süd-West-Garten
und Meeresnähe in ruhiger Lage in Garding**



Objekt-Nr. OM-409793

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **295.500 €**

25836 Garding
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	85,51 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,64 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	217 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne und außergewöhnlich helle Erdgeschosswohnung liegt in einem gepflegten, massiv gebauten 4-Parteien-Haus aus dem Jahr 1996 und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung sowie ihren exzellenten Allgemeinzustand. Die Gesamtwohnfläche von 85,51 m² setzt sich aus 68,51 m² Wohnfläche sowie 17 m² des isolierten und beheizten Wintergartens zusammen.

Die Wohnung wurde nahezu vollständig renoviert und verfügt über eine stilvolle, neue Einbauküche, frisch überarbeitete Oberflächen sowie ein angenehm modernes Raumgefühl.

Der großzügige Wintergarten bildet das Herzstück der Wohnung: lichtdurchflutet, ganzjährig nutzbar und dank Süd-West-Ausrichtung ein idealer Ort für sonnige Stunden. Gemeinsam mit dem offen gestalteten Wohn- und Essbereich entsteht hier ein einladender Mittelpunkt des Zuhauses.

Ein weiteres Highlight ist das elegante Tageslichtbad, ausgestattet mit einer großen, ebenerdigen Regendusche, hochwertigen Materialien und einem modernen, klaren Design.

Die drei gut geschnittenen Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Singles, Paare, Homeoffice oder Gäste. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung sehr gepflegt, modernisiert und sofort bezugsbereit.

Besonders attraktiv: Die Wohnung ist bereits sehr gut vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 900 € pro Monat – ideal für Kapitalanleger, die eine solide, langfristige und sofort aktive Einnahmequelle suchen.

Gleichzeitig eignet sich die Immobilie hervorragend für Selbstnutzer, die heute investieren und sich für später ein eigenes Zuhause an der Nordsee sichern möchten. Perfekt für alle, die sich den Wunsch erfüllen wollen, im Ruhestand in Meeresnähe zu leben und eine moderne, helle Erdgeschosswohnung mit Garten zu genießen.

Zur Wohnung gehören zudem ein eigener Außenstellplatz, ein Gartenhaus sowie ein sonniger volleingezäunter Gartenanteil in begehrter Süd-West-Lage – ideal für entspannte Nachmittage und Abende im Freien.

Das Objekt steht auf einem Erbbaugrundstück; der jährliche Erbbauzins beträgt lediglich 317 €, was diese Lösung langfristig äußerst wirtschaftlich macht.

Ausstattung

Highlights:

- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Großzügiger, beheizter Wintergarten (17 m², isoliert)
- Neue, moderne Einbauküche inkl. hochwertigen Siemens Geräten (Gasherd/Induktionsherd/Spülmaschine/Backofen)
- Umfangreich renoviert
- Elegantes Tageslichtbad mit großer, ebenerdiger Regendusche
- 3 gut geschnittene Zimmer
- Massivbauweise, gepflegtes 4-Parteien-Haus
- Eigener Außenstellplatz
- Sonniger volleingezäunter Garten in Süd-West-Lage
- Gartenhaus inklusive
- Ruhige Sackgasse

- Attraktiv vermietet: 900 € Kaltmiete/Monat

- Ferienvermietung möglich

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Das Grundstück steht im Erbbaurecht. Der Erbbauzins beträgt lediglich 317 € jährlich und bietet damit eine langfristig kostengünstige und außergewöhnlich attraktive Lösung. Der Erbbaurechtsvertrag läuft noch bis ins Jahr 2093.

Eine Vermietung als Ferienwohnung ist möglich.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer besonders ruhigen und gepflegten Sackgassenlage am südlichen Rand von Garding – mitten auf der wunderschönen Halbinsel Eiderstedt. Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen: zwischen weitem Himmel, grünen Marschwiesen und frischer Nordseeluft.

Das Meer liegt gefühlt direkt vor der Haustür. Die Deiche, Strände und Küstenlinien der Region sind in wenigen Minuten erreichbar; St. Peter-Ording mit seinen endlosen Sandstränden und berühmten Pfahlbauten liegt nur eine kurze Fahrt entfernt. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und entspannten Stunden am Wasser ein.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, Schulen und der Bahnhof Garding sind schnell erreichbar. Die Lage verbindet damit auf ideale Weise Ruhe, Naturerlebnis und eine sichere Grundversorgung.

Eine Wohnlage, die das Lebensgefühl von Nordsee, Freiheit und Weite unmittelbar erfahrbar macht – perfekt für alle, die das Meer, die Natur und entspanntes Wohnen schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer

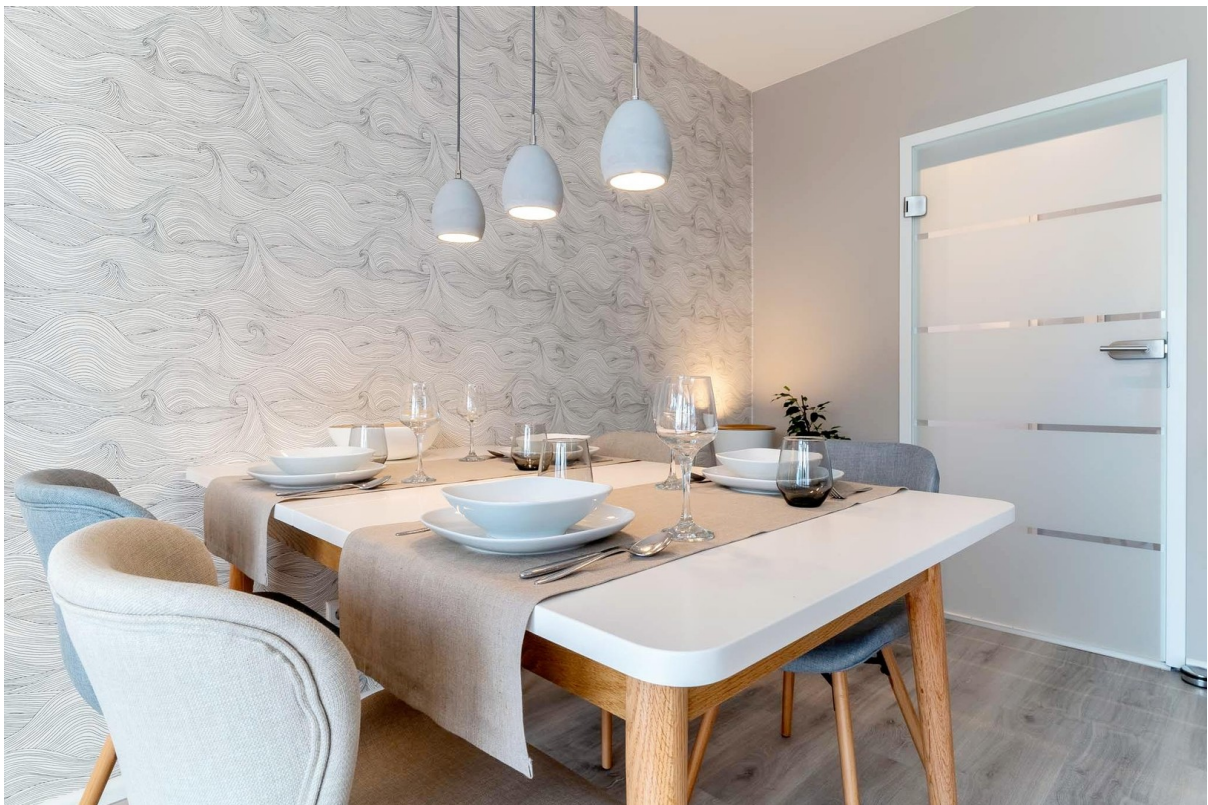


Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

Exposé - Galerie



Küche inkl. Gasherd



Küche inkl. Gasherd

Exposé - Galerie



Küche inkl. Gasherd



Küche inkl. Gasherd

Exposé - Galerie



Küche inkl. Gasherd



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer № 1



Schlafzimmer № 2 / Büro

Exposé - Galerie



Schlafzimmer № 2 / Büro



Bad inkl. großer Regendusche

Exposé - Galerie



Hausflur



Garten inkl. Gartenhaus

Exposé - Galerie



Garten inkl. Gartenhaus

Exposé - Grundrisse



Grundriss (ohne Wintergarten)