

Exposé

Ferienhaus in Sankt Peter-Ording

Reetdachhaus mit 3 FeWos in St.Peter-Ording – sofort nutzbares Invest, bis zu 90.000 € Einnahme



Objekt-Nr. OM-444863

Ferienhaus

Verkauf: **1.489.500 €**

Westmarken 54
25826 Sankt Peter-Ording
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	404,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,50	Badezimmer	4
Wohnfläche	171,00 m ²	Stellplätze	4
Nutzfläche	193,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In attraktiver Lage von St. Peter-Ording (Westmarken) steht dieses hochwertig sanierte Reetdachhaus mit drei separaten Maisonette-Wohnungen zum Verkauf.

Das ursprünglich ca. 1970 errichtete Reetdachhaus wurde 2015 umfassend saniert und zuletzt 2024 modernisiert.

Es umfasst drei stilvolle Maisonette-Wohnungen mit jeweils eigenem Außenbereich sowie einem gemeinschaftlichen Garten.

Besondere Merkmale:

- Reetdach mit klassischer nordfriesischer Architektur
- hochwertige Küchen (Siemens / Villeroy & Boch / Grohe)
- teilweise Kamin und Sauna
- private Terrassen
- Stellplätze direkt am Haus
- gepflegter Garten

Die Kombination aus traditioneller Bauweise und moderner Ausstattung macht die Immobilie sowohl für Gäste als auch für Eigennutzer besonders attraktiv.

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, aufgeteilt nach WEG. Eine Ferienvermietungslicenz liegt vor.

Das Objekt besteht aus drei abgeschlossenen Wohneinheiten.

Wohnung S (ca. 45 m²)

Charmante Maisonette unter Reet mit Südwest-Terrasse – perfekte Ferienwohnung.

Diese kompakte Maisonette-Wohnung bietet alles, was Gäste an der Nordsee suchen: Ruhe, Stil und einen privaten Rückzugsort im Grünen.

Der offene Wohnbereich mit moderner Küche und direktem Zugang zur Terrasse schafft ein angenehmes Raumgefühl. Hochwertige Materialien, Eichenholzdielen und große Fenster sorgen für Licht und Wärme.

Im Dachgeschoss befindet sich der gemütliche Schlafbereich unter Reet.

Ideal für:

- Ferienvermietung
- Zweitwohnsitz
- Einstieg in den Immobilienmarkt in St. Peter-Ording

Wohnung M (ca. 58 m²)

Stilvolle Maisonette mit Südterrasse – modernes Wohnen unter Reet.

Diese Wohnung verbindet klassische Reetdacharchitektur mit einem klaren, modernen Wohnkonzept.

Der großzügiger Wohn- Essbereich, ein zusätzliches Schlafzimmer mit WC im Erdgeschoss sowie ein durchdachtes Raumkonzept als Maisonette-Schlafbereich mit Einbauschränken und Bad en suite machen sie besonders vielseitig.

Die sonnige Südwest-Terrasse und der Gartenzugang erweitern den Wohnraum nach draußen.

Perfekt für:

- Feriengäste mit höherem Anspruch
- Paare oder kleine Familien

Wohnung L (ca. 86 m²)

Großzügige Maisonette mit Sauna & Garten – Premium-Ferienwohnung in Ording

Die größte Einheit des Hauses bietet ein hochwertiges Raumangebot mit klarer Ausrichtung auf Komfort und Erholung.

- zwei Schlafzimmer
- offener Wohnbereich
- private Terrasse
- eigener Wellnessbereich mit Sauna

ideal für:

- anspruchsvolle Feriengäste
- Eigennutzung + Vermietung

Hinzu gehört ein Wirtschaftsbereich mit Waschküche, Heizungsraum und Lager für diverse Gartenutensilien und mehr. Das Objekt wird möbliert und voll ausgestattet inkl. Gartenmöbeln zur Vermietung oder Selbstnutzung übergeben.

Ausstattung

Die Immobilie bietet ein attraktives Einnahmepotenzial von ca. 65.000 € jährlich mit realistischem Entwicklungspotenzial auf bis zu 90.000 € durch optimierte Ferienvermietung.“

Die Immobilie vereint klassischen Nordsee-Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet eine seltene Kombination aus:

- Ferienvermietung (erlaubt)
- drei eigenständigen Einheiten
- sofort nutzbarem Zustand
- attraktivem Einnahmepotenzial

Ideal geeignet als:

- Kapitalanlage
- Ferienimmobilie mit Eigennutzung
- Mehrgenerationenlösung

Beispielrechnung Mieteinnahmen (konservativ)

Bei moderater Auslastung und marktüblichen Preisen:

Wohnung klein: ~110 €/Nacht

Wohnung mittel: ~130 €/Nacht

Wohnung groß: ~180 €/Nacht

Bei ca. 200 Vermietungstagen/Jahr:

klein: ~22.000 €

mittel: ~26.000 €

groß: ~36.000 €

Gesamt: ca. 84.000 € jährlich

Realistisches Potenzial!

Bei guter Auslastung und saisonaler Preisoptimierung:

90.000 – 100.000 € p.a. möglich

Bei einer Auslastung von rund 200 Vermietungstagen ergibt sich ein jährliches Einnahmepotenzial von ca. 84.000 €, mit weiterem Steigerungspotenzial auf bis zu 100.000 € durch optimierte Preisgestaltung und saisonale Auslastung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Die Immobilie wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer angeboten.

Bei Interesse senden wir Ihnen gerne weitere Informationen, Grundrisse sowie eine detaillierte Einnahmenübersicht.

Das Objekt mit seinen 3 Einheiten wurde nach Abgeschlossenheit in eine Wohnungseigentümergeinschaft umgewandelt. Jede Wohneinheit verfügt über ein eigenes Grundbuch und ist separat verkäuflich.

Das Haus wurde als Ferienimmobilie zur Vermietung und von seinen Eigentümern genutzt. Die Wohnungen sind aktuell befristet bis 30.06./30.09.2026 vermietet.

Lage

Die Immobilie liegt im beliebten Ortsteil Ording (Westmarken), ruhig zwischen den Zentren Bad und Dorf.

-Strand & Dünen: wenige Minuten

-Restaurants & Cafés fußläufig erreichbar

-Bahnhof Ording ca. 15 Minuten

-Hamburg ca. 1h45

Eine der gefragtesten Lagen an der Nordsee.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	500,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Essplatz Apartment L

Exposé - Galerie



Küche Apartment S



Bad Apartment S

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Apartment S



Wohnzimmer Apartment M

Exposé - Galerie



offene Küche Apartment L



2. Schlafzimmer Apartment M

Exposé - Galerie



Wellness Galerie Apartment L



Wohnzimmer Apartment L

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Apartment S



Ansicht Rückfassade App. S

Exposé - Galerie

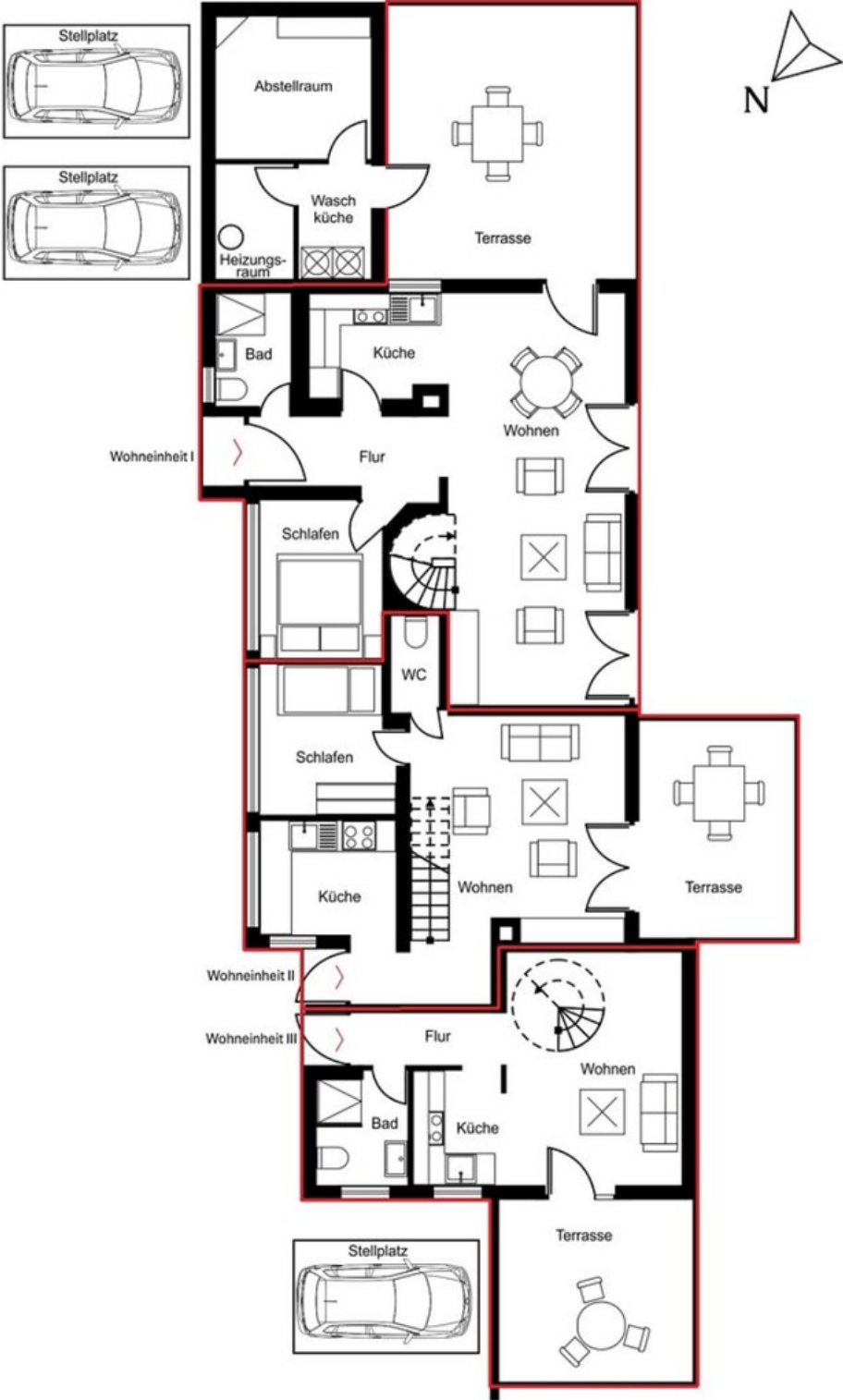


Ansicht Hausfassade vorn



Ansicht Rückfassade App. M

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

