

# Exposé

## Einfamilienhaus in Tönning

### Charmanter Holzbungalow auf Eckgrundstück



Objekt-Nr. OM-449732

### Einfamilienhaus

Verkauf: **525.000 €**

Ansprechpartner:  
Nicole Grosse

25832 Tönning  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahmedatum	01.07.2026
Grundstücksfläche	627,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieser liebevoll gestaltete Holzbungalow im begehrten Schwedenstil vereint gemütlichen Wohnkomfort mit moderner Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept. Auf 105+70 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das sowohl durch seine warme Ausstrahlung als auch durch seine Funktionalität überzeugt.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, darunter zwei ruhige Schlaf-/Arbeitszimmer sowie ein großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Küchenbereich. Die moderne Einbauküche wurde kürzlich erneuert und lässt mit kompletter Ausstattung sowie einer stilvollen Kochinsel mit integriertem Dunstabzug keine Wünsche offen – ideal für gesellige Abende und gemeinsames Kochen.

Das ebenfalls neu gestaltete Badezimmer überzeugt mit zeitgemäßem Design und einer komfortablen, bodengleichen Walk-In-Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum und Platz für Technik und Wäsche bietet.

Für besondere Behaglichkeit sorgt der Kaminofen im Wohnbereich, der besonders in der kühleren Jahreszeit eine angenehme Atmosphäre schafft.

Auch im Außenbereich hat dieses Objekt einiges zu bieten: Das Eckgrundstück sorgt für ein angenehmes Maß an Privatsphäre und Gestaltungsmöglichkeiten. Ein geschlossenes Carport schützt Ihr Fahrzeug, während ein isoliertes Gartenhaus zusätzlichen Raum für Hobbys, Werkstatt oder Lagerfläche bietet.

Highlights auf einen Blick:

Holzbungalow im charmanten Schwedenstil

105+70 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 Zimmer im Erdgeschoss, barrierearm zu erreichen

Offener Wohn- und Küchenbereich mit neuer Einbauküche inkl. Kochinsel

Modernes Badezimmer mit Walk-In-Dusche

Zusätzliches Gäste-WC

Hauswirtschaftsraum

Gemütlicher Kaminofen

Ausgebauter Dachboden mit 2 weiteren Zimmern

Zusätzliche Abseiten für Stauraum im ausgebauten Dachboden

Geschlossenes Carport mit elektrischem Tor

Isoliertes Gartenhaus

Attraktives Eckgrundstück, eingefasst mit einem Friesenwall

Dieses Haus ist ideal für Familien, aber auch für Meernähe liebende Menschen, die den Komfort des Homeoffices nutzen können.

## Ausstattung

Ein echtes Plus ist der ausgebauter Dachboden, der zwei weitere Zimmer bietet und somit vielseitig nutzbar ist – ob als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum. Ergänzt wird dieser Bereich durch zwei praktische Abseiten, die zusätzlichen Stauraum schaffen.

Das Grundstück wird erweitert durch eine Eigentums-Ausgleichsfläche mit 173 qm, die den Zugang zum Gemeindeeigenen Graben ermöglichen muss.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Sackgassenlage auf einem Eckgrundstück der nordfriesischen Hafenstadt Tönning auf der Halbinsel Eiderstedt in einer überwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Anliegerstraße mit wenig Durchgangsverkehr, was für eine angenehme und familienfreundliche Wohnatmosphäre sorgt.

Das Stadtzentrum von Tönning mit seinem historischen Hafen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich in komfortabler Entfernung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Auffahrt



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Kücheneingang

# Exposé - Galerie



Kaminofen



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Terrasse

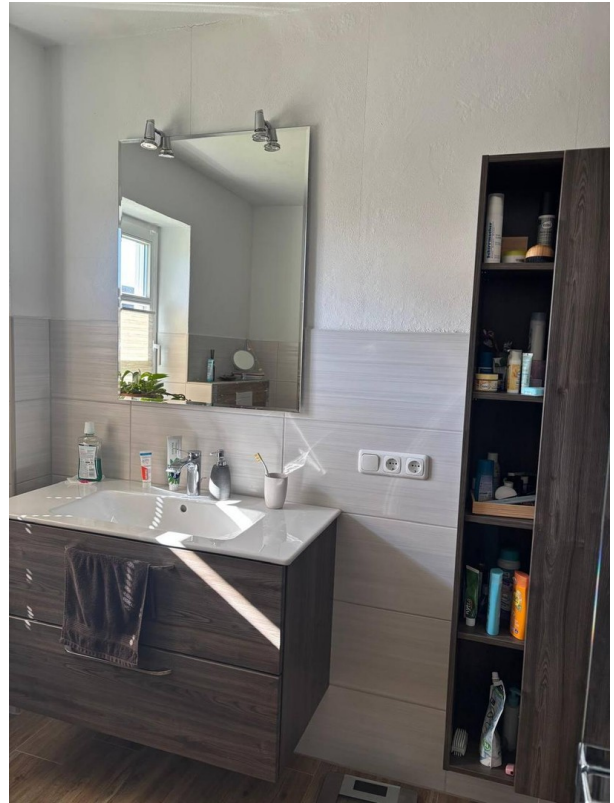


Garten

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



WalkIn Dusche bodengleich



Schlafzimmer I

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer II



Schlafzimmer II



Technikraum

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Ausgebauter Dachboden

# Exposé - Galerie



Abseiten Dachboden