valyours



Objekt-Nr. W-K-BD-26-0018-TH

25840 FRIEDRICHSTADT

„Ankommen und wohlfühlen – Gepflegter Bungalow mit vielen Extras in Friedrichstadt“

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 126,08 m²	ca. 690 m²	4	278.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**278.000 €**
Wohnfläche	**ca. 126,08 m²**
Zimmer	**4**
Nutzfläche	**ca. 66,21 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 690 m²**
Balkon/Terrasse Fläche	**ca. 30 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1966**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Fertigteile**
Unterkellert	**Nein**
Etagen	**1**
Badezimmer	**1**
Wohneinheiten	**1**
Separate WCs	**1**

Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche, Fenster**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Laminat**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt**
Garage · Anzahl	**1**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**27.09.2030**
Endenergiebedarf	**190,4 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**F**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Energieausweis	**2014**

Herr Thorsten Hagge
Tel. 00491737370318
thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de



Ansicht von der Straße

Objektbeschreibung

Dieser charmante Bungalow verbindet komfortables Wohnen auf einer Ebene mit einem schönen Garten, einem Wintergarten und großzügigen überdachten Außenbereichen. Auf einem ca. 680 m² großen Grundstück bietet das im Jahr 1966 in Massivbauweise errichtete Wohnhaus rund 126,21 m² Wohnfläche, eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus präsentiert sich mit rotem Verblendmauerwerk, verschieferten oberen Giebelseiten und einem anthrazitfarbenen Satteldach. Im Jahr 2021 wurde die Immobilie umfassend modernisiert. Dabei wurden die Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierverglasung erneuert, eine Gaszentralheizung eingebaut und die gesamte Elektrik erneuert. Auch die moderne Einbauküche und das Badezimmer mit ebenerdiger Dusche stammen aus diesem Jahr.

Den Mittelpunkt des Hauses bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Parkettboden und direktem Zugang zum Wintergarten. Dieser schafft eine angenehme Verbindung zwischen Wohnbereich und Garten und lädt zu entspannten Stunden zu jeder Jahreszeit ein.

Neben dem Wohn- und Essbereich stehen ein Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das modernisierte Badezimmer mit ebenerdiger Dusche bietet zeitgemäßen Komfort. Ein Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur großen überdachten Terrasse und offenem Zugang zum Heizungsraum mit zusätzlicher Abstellfläche ergänzen das Raumangebot. Auch der Hauseingang ist überdacht.

Über eine offene Holztreppe erreichen Sie das Dachgeschoss mit kleinem Flur und zwei weiteren Zimmern mit Holzdielenboden. Diese Flächen bieten zusätzliche Nutzungs- und Abstellmöglichkeiten.

Der Außenbereich überzeugt mit einer großen überdachten Terrasse an der linken Hausseite und dem rückwärtigen Wintergar-

Herr Thorsten Hagge
Tel. 00491737370318
thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de

ten. Das eingefriedete Grundstück ist mit Rasenflächen, Büschen, Pflanzen und Beeten gestaltet. Die Einfriedung aus Klinkersteinen und weißen Holzzaunelementen verleiht dem Garten einen freundlichen Charakter. Befestigte Wege rund um das Haus sorgen für eine praktische Erschließung. Eine Gartenlaube bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Freizeitutensilien.

Die mit Verbundsteinen befestigte Auffahrt führt zur Garage mit elektrischem Garagentor, gefliestem Boden und zusätzlichem Gartenzugang.

Ein weiteres Plus ist das massive Nebengebäude mit beheiztem Werkstatt- und/ oder Lagerraum. Ein seitlich angebautes Gewächshaus ergänzt die vielseitigen Nutzflächen und bietet Platz für Hobby, Handwerk und zusätzliche Aufbewahrungsmöglichkeiten.

Dieser Bungalow vereint umfangreiche Modernisierungen, eine flexible Raumaufteilung und attraktive Außenbereiche mit praktischen Nebengebäuden. Ob für Paare, kleine Familien oder Menschen, die das Wohnen auf einer Ebene schätzen – hier finden Sie ein Zuhause mit viel Potenzial, um individuelle Wohnideen zu verwirklichen und das Leben im Haus und Garten zu genießen.

Herr Thorsten Hagge
Tel. 00491737370318
thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in Friedrichstadt, einer charmanten Kleinstadt im Kreis Nordfriesland, die aufgrund ihrer historischen Architektur und der malerischen Grachten auch als „Holländerstadt“ bekannt ist. Die Stadt verbindet eine besondere Atmosphäre mit einer guten Infrastruktur für den täglichen Bedarf und einem vielseitigen Freizeitangebot.

Für den täglichen Einkauf stehen in Friedrichstadt verschiedene Supermärkte und Discounter zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch Bäckereien, kleinere Geschäfte sowie individuelle Läden in der Innenstadt. Auch Cafés und Restaurants laden zum Verweilen ein. Damit bietet die Stadt eine gute Grundlage für die alltägliche Versorgung, ohne dass für jede Besorgung eine Fahrt in die nächstgrößere Stadt erforderlich ist.

Familien profitieren von den vorhandenen Betreuungs- und Bildungseinrichtungen. Mit der ADS-Kindertagesstätte in der Brückenstraße, der Grundschule an der Treene und der Gemeinschaftsschule am Standort Friedrichstadt sind wichtige Einrichtungen für Kinder und Jugendliche direkt im Ort vorhanden. Auch eine dänische Schule ergänzt das Bildungsangebot.

Die medizinische Grundversorgung ist durch Hausarztpraxen und weitere niedergelassene Ärzte in Friedrichstadt gewährleistet. Zahnärztliche Versorgung ist ebenfalls vor Ort vorhanden. Für eine umfassendere medizinische Betreuung und stationäre Behandlungen stehen Krankenhäuser in den umliegenden Städten, insbesondere in Husum und Heide, zur Verfügung.

Friedrichstadt verfügt über einen Bahnhof mit Regionalzugverbindungen auf der Strecke Hamburg–Westerland. Damit bestehen Anbindungen in Richtung Husum, Heide und Hamburg sowie auf die Insel Sylt. Ergänzend verbinden regionale Buslinien Friedrichstadt mit den umliegenden Gemeinden. Mit dem Auto sind die Bundesstraßen B5 und B202 gut erreichbar. Sie ermöglichen eine zügige Verbindung in Richtung Husum, Heide, Rendsburg und Kiel sowie zu den überregionalen Verkehrsachsen.

Herr Thorsten Hagge
Tel. 00491737370318
thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de



seitliche Vorderansicht von rechts, Bild 4



seitliche Ansicht von rechts, Bild 2

Herr Thorsten Hagge

Tel. 00491737370318

thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de



seitliche Ansicht von rechts



rückwertige Ansicht, von rechts

Herr Thorsten Hagge

Tel. 00491737370318

thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de



seitliche Ansicht von links



Auffahrt, Blick von der Garage

Herr Thorsten Hagge

Tel. 00491737370318

thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de



Auffahrt, Blick von der Straße



vordere Garten, Bild 1

Herr Thorsten Hagge

Tel. 00491737370318

thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de



Diele und seitlicher Flurgang, Bild



Wohn-Esszimmer, Bild 1

Herr Thorsten Hagge

Tel. 00491737370318

thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de



Duschbad, Bild 2



Küche mit Einbauküche, Bild 2

Herr Thorsten Hagge

Tel. 00491737370318

thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de



vorderes Zimmer im Dachgeschoss (Nutzfläche), Bild 3



großzügig überdachte Terrasse, Bild 1

Herr Thorsten Hagge

Tel. 00491737370318

thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de



Wintergarten am Wohnzimmer, Bild 1



Gartenlaube

Herr Thorsten Hagge

Tel. 00491737370318

thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de



vorderer Garten, Bild 2



hinterer Garten, Bild 6

Herr Thorsten Hagge

Tel. 00491737370318

thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de

valyours

Wir sind Ihr Team in Büdelsdorf und freuen uns auf Ihren Anru



Ihr Team in Büdelsdorf

Herr Thorsten Hagge

Tel. 00491737370318

thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de

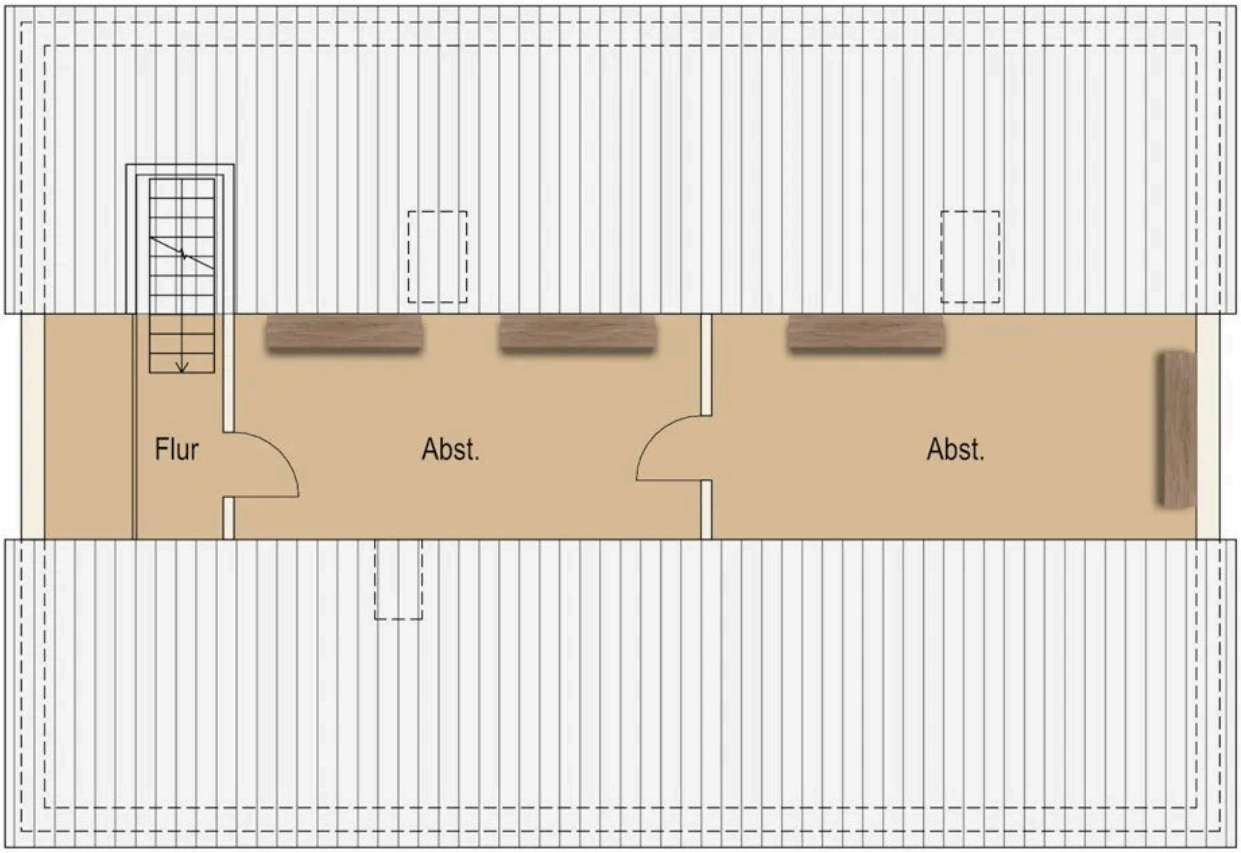


Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Thorsten Hagge
Tel. 00491737370318
thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de



Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Thorsten Hagge
Tel. 00491737370318
thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de

Ausstattung

— Bungalow in Massivbauweise aus Fertigteilen, Baujahr 1966

— Rotes Verblendmauerwerk mit verschieferten oberen Giebelseiten

— Anthrazitfarbenes Satteldach

— Ca. 117,12 m² Wohnfläche +8,96m² anrechenbare Terrassenfläche, ges. 126,21m² Wohnfläche

— Ca. 680 m² Grundstück

— 4 Zimmer im Erdgeschoss

— Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Parkettboden und Zugang zum Wintergarten

— Schlafzimmer sowie zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer

— Einbauküche, erneuert 2021

— Modernisiertes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, erneuert 2021

— Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierverglasung, erneuert 2021

— Gaszentralheizung, eingebaut 2021

— Elektrik vollständig erneuert im Jahr 2021

— Unterschiedliche Bodenbeläge aus Parkett, Fliesen und Laminat

— Offene Holztreppe zum Dachgeschoss

— Dachgeschoss mit kleinem Flur und zwei zusätzlichen Zimmern mit Holzdielenboden (Nutzfläche)

— Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur überdachten Terrasse und offenem Zugang zur Gaszentralheizung

— Nicht unterkellert

— Überdachter Hauseingang

— Wintergarten auf der Rückseite des Hauses

— Große überdachte Terrasse an der linken Hausseite

— Eingefriedetes Grundstück mit Klinkersteinen und weißen Holzzaunelementen

— Gepflegte Gartenanlage mit Rasenflächen, Büschen, Pflanzen und Beeten

— Befestigte Wege rund um das Haus bis in den hinteren Gartenbereich

— Mit Verbundsteinen befestigte Auffahrt

— Garage mit gefliestem Boden, elektrischem Garagentor und zusätzlichem Gartenzugang

— Gartenlaube

— Massives Nebengebäude mit beheiztem Werkstatt- und/ oder Lagerraum

— Zusätzlich, seitlich angesetztes Gewächshaus am Nebengebäude

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf vorbehalten.

Herr Thorsten Hagge
Tel. 00491737370318
thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Thorsten Hagge

valyours nord GmbH

Telefon: 00491737370318

E-Mail: thorsten.hagge@portalanfragen-valyours.de

Diese Immobilie online