

Tönning

# Exklusiv ausgestattetes und umfangreich modernisiertes Einfamilienhaus am Stadtwald

Property ID: 24404019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 941 m<sup>2</sup>

Property ID: 24404019 - 25832 Tönning

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24404019 - 25832 Tönning

## At a glance

Property ID	24404019	Purchase Price	749.000 EUR
Living Space	ca. 210 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1995		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24404019 - 25832 Tönning

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	88.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.04.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 24404019 - 25832 Tönning

## The property



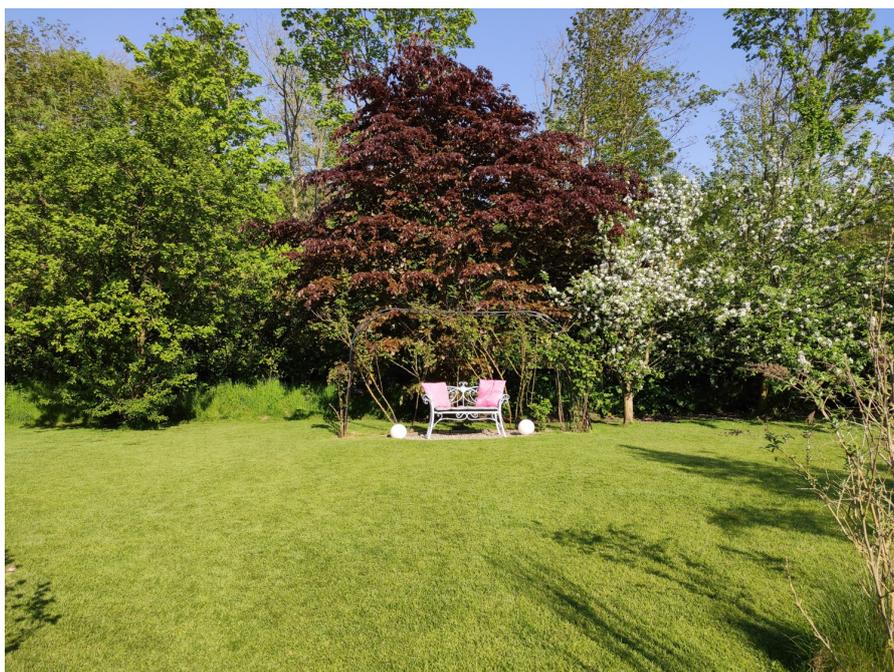
Property ID: 24404019 - 25832 Tönning

## The property



Property ID: 24404019 - 25832 Tönning

## The property



Property ID: 24404019 - 25832 Tönning

## The property



Property ID: 24404019 - 25832 Tönning

## The property



Property ID: 24404019 - 25832 Tönning

## The property



Property ID: 24404019 - 25832 Tönning

## The property



Property ID: 24404019 - 25832 Tönning

## The property



Property ID: 24404019 - 25832 Tönning

## The property



Property ID: 24404019 - 25832 Tönning

## The property



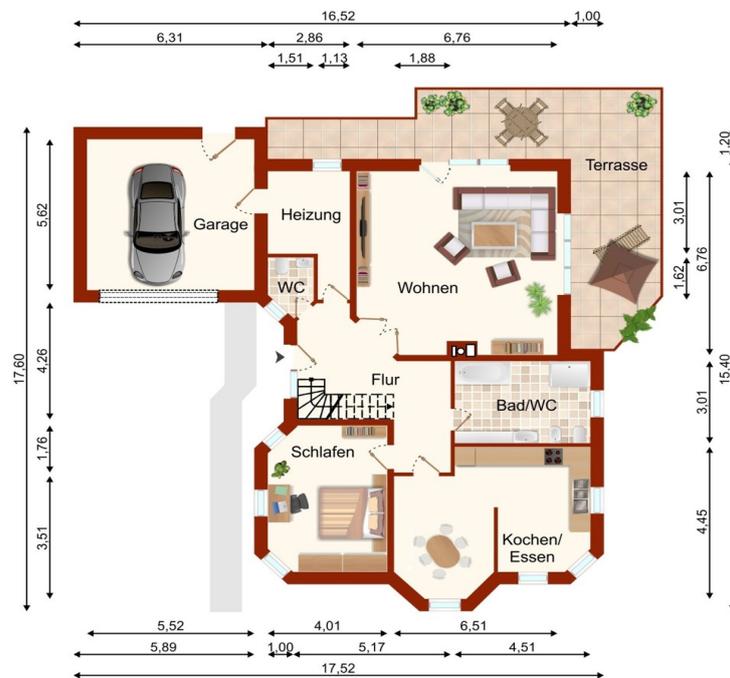
Property ID: 24404019 - 25832 Tönning

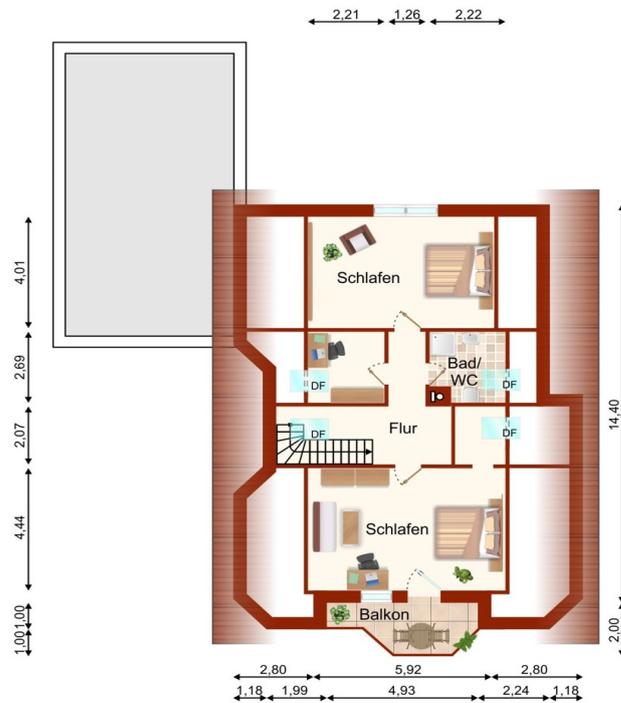
## The property



Property ID: 24404019 - 25832 Tönning

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24404019 - 25832 Tönning

## A first impression

Sie sind auf der Suche nach einer großzügigen, sehr gepflegten und hochwertig ausgestatteten Immobilie, mit einem liebevoll angelegten Garten, der das Feeling "Natur pur" unterstreicht? Ein Anwesen, das sowohl das Wohnen auf einer Ebene ermöglicht, aber auch in 2 Wohneinheiten aufgeteilt, sowie kurzfristig übernommen werden kann? Dann hat Ihre Suche ein Ende. 1995 in massiver Bauweise am Stadtwald in Tönning errichtet, bietet dieses Einfamilienhaus auf rd. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche aktuell 5 Zimmer. Es wurde seit 2018 umfangreich und hochwertig modernisiert. Erwähnt seien hier: 2018: beide Bäder und das Gäste-WC 2019: die modern Landhausküche mit Muldenlüfter von Bosch und weiteren Markengeräten; die ca. 53 m<sup>2</sup> Holzterrasse 2020: die Gasheizung, die Außensauna, Pflasterung der Einfahrt 2022: die Böden im Erdgeschoss mittels hochwertiger Steinböden, der Kamin mit 14 KW Leistung, sowie die Heizkörper, die teilweise per App steuerbar sind Auch energetisch zeigt sich diese gepflegte Immobilie von ihrer besten Seite. So wurden, neben der Erneuerung der Heizung, auch das Dach und die Zwischendecken neu gedämmt. Selbstverständliche dürfen hier auch Solarthermie (2013) und eine PV-Anlage (2015) nicht fehlen. Letztere bringt eine jährliche Einspeisevergütung von rd. € 1.600,-. Nach Betreten dieser sehr schönen Immobilie erreichen Sie vom großzügigen Eingangsbereich mit Garderobe linker Hand das Gäste-WC, sowie den Heizungsraum. Halb links voraus erwartet Sie das beeindruckende 42 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit dem modernen Kamin und dem Zugang zur weitestgehend überdachten Holzterrasse, sowie dem sehr gepflegten und liebevoll angelegten Garten. Dem Uhrzeigersinn folgend schließt sich das geräumige Bad mit Einlaufdusche, Badewanne, Bidet und wertigen Badmöbeln an. Die große Küche im modernen Landhausstil lässt keine Wünsche offen. Neben dem Muldenlüfter von Bosch und weiteren Markengeräten bietet sie auf rd. 28 m<sup>2</sup> zusätzlich einen mittels einer Leichtbauwand abgetrennten Essbereich. Damit das Wohnen auf einer Ebene auch möglich ist, darf ein schönes Schlafzimmer im Erdgeschoss natürlich nicht fehlen. Über die geschmackvolle Treppenanlage erreicht man das Obergeschoss. Dieses bietet ein Schlafzimmer mit Einbauschränken vom Schreiner, ein kleines Arbeitszimmer, ein Duschbad, sowie ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Ankleideraum und Zugang zum Balkon. Der Außenbereich mit der großen Holzterrasse, die teilweise überdacht ist, der liebevoll angelegte Garten mit vielen Obstbäumen und Sträuchern, die Außensauna, die beiden Gartenhäuser, sowie die rd. 30 m<sup>2</sup> große Doppelgarage runden dieses überaus attraktive Angebot ab. Lassen Sie sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung von der Qualität dieser Immobilie überzeugen. Nutzen Sie gerne vorab unsere 360°-Online Besichtigung unter dem Link: <https://tour.ogulo.com/HRa9> Wir freuen uns auf Sie.

Property ID: 24404019 - 25832 Tönning

## Details of amenities

- 5 Zimmer
- Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche inkl. Muldenlüfter von Bosch aus 2018
- Gäste-WC, Vollbad im Erdgeschoss, Duschbad im Obergeschoss, jeweils in 2018 erneuert
- Hauswirtschaftsraum
- wertige Einbauschränke
- Kamin (14 KW) aus 2022
- Balkon und ca. 53 m<sup>2</sup> große Holzterrasse aus 2019 (teilweise überdacht)
- Fußbodenbelag: hochwertiger Steinboden, Fliesen und Vinylböden
- Gasheizung aus 2020
- Außensauna im Garten
- 2 Gartenhäuser
- große Garage mit elektrischem Tor
- Solarthermie aus 2013
- PV-Anlage aus 2015 (Einspeisevergütung ca. € 1.600,- p.a.)

Property ID: 24404019 - 25832 Tönning

## All about the location

Der Bade- und Luftkurort Tönning, mit seinen rd. 5.000 Einwohnern, liegt auf der Halbinsel Eiderstedt unweit der Mündung der Eider in die Nordsee. Die bei Touristen beliebte Stadt bietet, neben der Bahnverbindung St. Peter-Ording - Husum, eine hervorragende Infrastruktur mit unterschiedlichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Apotheken, Schulen und Kindergärten, ein Freibad, sowie den Hafen. Strategisch ist Tönning optimal gelegen zwischen Sankt Peter-Ording, Büsum, sowie den beiden Kreisstädten Husum und Heide, die alle in maximal 20 bis 30 Minuten zu erreichen sind. In Sankt Peter-Ording bieten sich nicht nur für Kitesurfer und Strandsegler, sondern auch für Golfer und Reiter ausreichend Möglichkeiten, ihrem Hobby nachzugehen

Property ID: 24404019 - 25832 Tönning

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 88.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht

nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24404019 - 25832 Tönning

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thorsten Lemcke

---

Friedrichstraße 40 Heide  
E-Mail: [heide@von-poll.com](mailto:heide@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)