

Dagebüll

# Moderner Bungalow in versetzter Bauweise an der Nordsee mit Ausbaureserve

CODICE OGGETTO: 25266008



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

PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 429 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25266008 - 25899 Dagebüll

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25266008 - 25899 Dagebüll

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |                        |                                                                           |
|---------------------|------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25266008                           | Prezzo d'acquisto      | 279.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 75 m²                          | Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Tipologia tetto     | a padiglione                       | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 3                                  | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Camere da letto     | 2                                  | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile                           |
| Bagni               | 1                                  |                        |                                                                           |
| Anno di costruzione | 2000                               |                        |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x superficie libera |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25266008 - 25899 Dagebüll

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Gas liquido   | Consumo energetico                                    | 129.20 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 07.07.2035    | Classe di efficienza energetica                       | D                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2000                |

CODICE OGGETTO: 25266008 - 25899 Dagebüll

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25266008 - 25899 Dagebüll

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25266008 - 25899 Dagebüll

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25266008 - 25899 Dagebüll

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25266008 - 25899 Dagebüll

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25266008 - 25899 Dagebüll

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25266008 - 25899 Dagebüll

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25266008 - 25899 Dagebüll**

## Una prima impressione

Sie möchten jeden Morgen aufwachen und sich wie im Urlaub fühlen?  
Einfach ankommen und genießen?

Dann ist dieses Objekt genau das, was Sie suchen und brauchen!

Dieser charmante Bungalow in versetzter Bauweise, erbaut im Jahr 2000, bietet im Erdgeschoss 75 Quadratmeter Wohnfläche und besticht durch einen harmonischen Grundriss. Er befindet sich auf einem eingewachsenen Grundstück von etwa 429 Quadratmetern in ruhiger Sackgassenlage.

Die Immobilie verfügt insgesamt über drei Zimmer, Küche, Eingangsbereich, Abstellraum und Gäste-WC. Sie wurde vollständig mit Keramikböden ausgestattet.

Sowohl die Küche als auch das Schlafzimmer verfügen über eine Terrassentür, die einen direkten Zugang zu einer kleinen Terrasse ermöglicht und zum entspannten Verweilen einlädt.

Die helle Küche mit freundlicher Atmosphäre ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die angenehme crème-weiße Fronten und friesisch-blaue Fliesen hinter der Arbeitsfläche aufweist. Zudem bietet sie Platz für eine Sitzgelegenheit.

Im Abstellraum befinden sich die Heizung, sowie die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Direkt am Eingang befindet sich das Gäste-WC. Dieses wurde mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Der Wohn- und Essbereich ist großzügig geschnitten, hell und freundlich da er nach Süden ausgerichtet und mit einer Terrassentür versehen ist.  
Das geräumige Duschbad, verfügt über eine sehr große, bodenebene Dusche.

Ein Highlight der Immobilie stellen sowohl die Lage, als auch die potenzielle Ausbaureserve im Dachgeschoss da. Hier besteht die Möglichkeit, diesen Bereich nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Zwei Velux-Fenster, eine Dämmung sowie zwei kleinere Heizkörper sind bereits vorhanden.

Im Jahr 2024 wurde das Carportdach erneuert. In das Carport ist ein Schuppen integriert,

der zusätzlichen Stauraum für Gartenutensilien oder Fahrräder bietet.  
Der eingewachsene Garten bietet ausreichend Platz für Freizeit und Aktivitäten – für Zwei- und Vierbeiner.

Insgesamt verfügt diese Immobilie über einen durchdachten Grundriss, eine angenehme Wohnatmosphäre die einen direkt in Urlaubsstimmung versetzt, und ist für Interessenten jeden Alters geeignet.

Aktuell ist das Objekt vermietet, die Mieterin ist auf der Suche nach einer neuen Wohnung.

Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses attraktive Angebot näher kennenzulernen.

CODICE OGGETTO: 25266008 - 25899 Dagebüll

## Dettagli dei servizi

- 3 Zimmer
- 1 Duschbad
- Einbauküche
- Dachboden
- Carport
- 2 Terrassen
- Sackgassen Lage

**CODICE OGGETTO: 25266008 - 25899 Dagebüll**

## Tutto sulla posizione

Dagebüll liegt direkt an der nordfriesischen Nordseeküste im äußersten Nordwesten Schleswig-Holsteins und ist bekannt als das „Tor zu den Inseln“.

Eingebettet in die weite Marschlandschaft Nordfrieslands bietet Dagebüll eine einzigartige Kombination aus Ruhe, Naturerlebnis und maritimer Atmosphäre. Direkt an der Küste gelegen, ermöglicht der Ort einen freien Blick über das Wattenmeer, das zum UNESCO-Weltnaturerbe gehört. Der grüne Badestrand-Deich von Dagebüll lädt im Sommer zum Baden, Sonnen und Entspannen ein – mit typischen Strandkörben direkt am Wasser.

Neben der direkten Küstenlage ist Dagebüll auch ein idealer Ort für Radtouren, Wattwanderungen und Vogelbeobachtungen. Der Deich und die zahlreichen kleinen Wege führen durch eine idyllische, weitgehend unberührte Landschaft. Restaurants, Cafés, Ferienunterkünfte und kleine Läden sorgen für ein authentisches, norddeutsches Küstenerlebnis.

Das Nächste Krankenhaus befindet sich 10 Autofahrminuten entfernt in Niebüll, sowie zahlreiche Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen.

Der charmante Küstenort bietet eine ideale Ausgangslage für Ausflüge zu den nordfriesischen Inseln Föhr und Amrum, die vom modernen Fährhafen aus bequem erreichbar sind. Auch Tagesausflüge nach Sylt sind durch die nahegelegene Bahnverbindung über Niebüll problemlos möglich.

Dank guter Anbindung über die Bahnlinie Niebüll–Dagebüll sowie die nahe Bundesstraße B5 ist Dagebüll sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar – und das zu jeder Jahreszeit.

**CODICE OGGETTO: 25266008 - 25899 Dagebüll**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 129.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 25266008 - 25899 Dagebüll

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thorsten Lemcke

---

Friedrichstraße 40, 25746 Heide

Tel.: +49 481 - 12 09 49 55

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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