

# Exposé

## Wohnung in Büsum

**Ferienwohnung 66qm in Büsum - von privat und somit courtagefrei**



Objekt-Nr. **OM-310588**

### Wohnung

Verkauf: **245.000 €**

Mobil: 0151 72254783

25761 Büsum  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	65,98 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	409 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eigentumswohnung, Ideal als Ferienwohnung (wechselnde Vermietungen) geeignet.

TOP- Ferienwohnung in direkter Nähe zur Familienlagune (200m zum Deichübergang) und zum Kurpark in einem klassischen Appartementhaus mit 11 als Ferienwohnungen (für wechselnde Feriengäste) genutzten Wohnungen.

Das Büsumer Zentrum (Haupteinkaufsstrasse und Fußgängerzone) ist in ca. 800m fußläufig zu erreichen.

Eine Eigennutzung der Wohnung (z.B. als Zweitwohnungssitz) ist selbstverständlich ebenfalls möglich.

Die Wohnung ist 65,98 qm groß, verteilt auf 3 Zimmer im 1.OG des "Appartementhaus Meeresbucht" und ideal für bis zu 4 Personen. Sie wird voll möbliert inkl. aller Einrichtungsgegenstände und Inventar verkauft, kann also sofort weitervermietet werden.

1 gekennzeichnete PKW-Stellplatz ist vor dem Haus vorhanden

Der große West-Balkon von ca. 12qm, ausgestattet mit einem hochwertigem Strandkorb, lädt zum Entspannen ein.

Das Hausgeld beträgt derzeit EUR 409,-- mtl. (inkl. aller Kosten wie Heizung/Erbpacht/Haus-Glasfaserbasierendes-WLAN /Kabel-TV/Müll/Strom/Wasser/Gartenpflege/Verwaltung/ usw.!). Die Abrechnung erfolgt 1 x jährlich über die Haus-Verwaltung.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.07.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 108.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Im Haus wurde in 2019 eine neue Gas-Brennwerttherme als zentrale Heiz-/WW-Quelle installiert.

Zimmeraufteilung:

-Wohnbereich mit Sitzgarnitur, Esstisch mit 4 Stühlen, Flat-TV, Zugang zum Westbalkon

-Küchenzeile integriert (Ceran-Kochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach)

-Schlafzimmer 1 mit Doppelbett (getrennte Matratzen 200x90x54cm), Zugang zum Westbalkon, Kleiderschrank, Nachtschränke, Flat-TV

-Schlafzimmer 2 mit Doppelbett (getrennte Matratzen 200x90x42cm), Kleiderschrank, Nachtschränke, Flat-TV

-Flur mit Garderobe, Hängeschrank und großem Spiegel

-Badezimmer mit Tageslicht (Veluxfenster) und Dusche, Handtuchheizung

-Großer West-Balkon (Blickrichtung zum Übergang zur Familienlagune)

-Fußbodenbeläge der Wohn-/Schlafzimmer bestehen aus modernen Vinylplanken

-Fliesen im Bad, Flur sowie im Küchenbereich.

Zum Haus gehört ein Fahrradunterstand für die Feriengäste sowie ein größerer Schuppen, der den Eigentümern als Ganzes (natürlich entsprechend der Eigentumsanteile nach Teilungserklärung) vorbehalten ist.

Baujahr des Hauses 1965, Sanierung in 2012 und laufend

Auf Erbpacht-Grundstück, Laufzeit bis 31.10.2062.

Die Vermarktung aller Ferienwohnungen obliegt derzeit der Fa. Ferienwohnungen Lilo Sattler in Büsum (bereits bestehende Mietverträge an Feriengäste müssen natürlich übernommen werden, z.Zt. etwa 50 Tage in 2025).

Bitte beachten: Makleranfragen unerwünscht!

## **Ausstattung**

inkl. Möblierung und Inventar, sofort vermietbar

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## **Lage**

Gute Lage, direkte Nähe zur Familienlagune (200m), zum Kurpark, zum Meeresdeich

Einkaufstr./Zentrum ca. 800m entfernt, Einkaufsmöglichkeit in 250m

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnen/Küche

# Exposé - Galerie



Schlafen 1



Schlafen 1

# Exposé - Galerie



Schlafen 1



Schlafen 2

# Exposé - Galerie



Schlafen 2

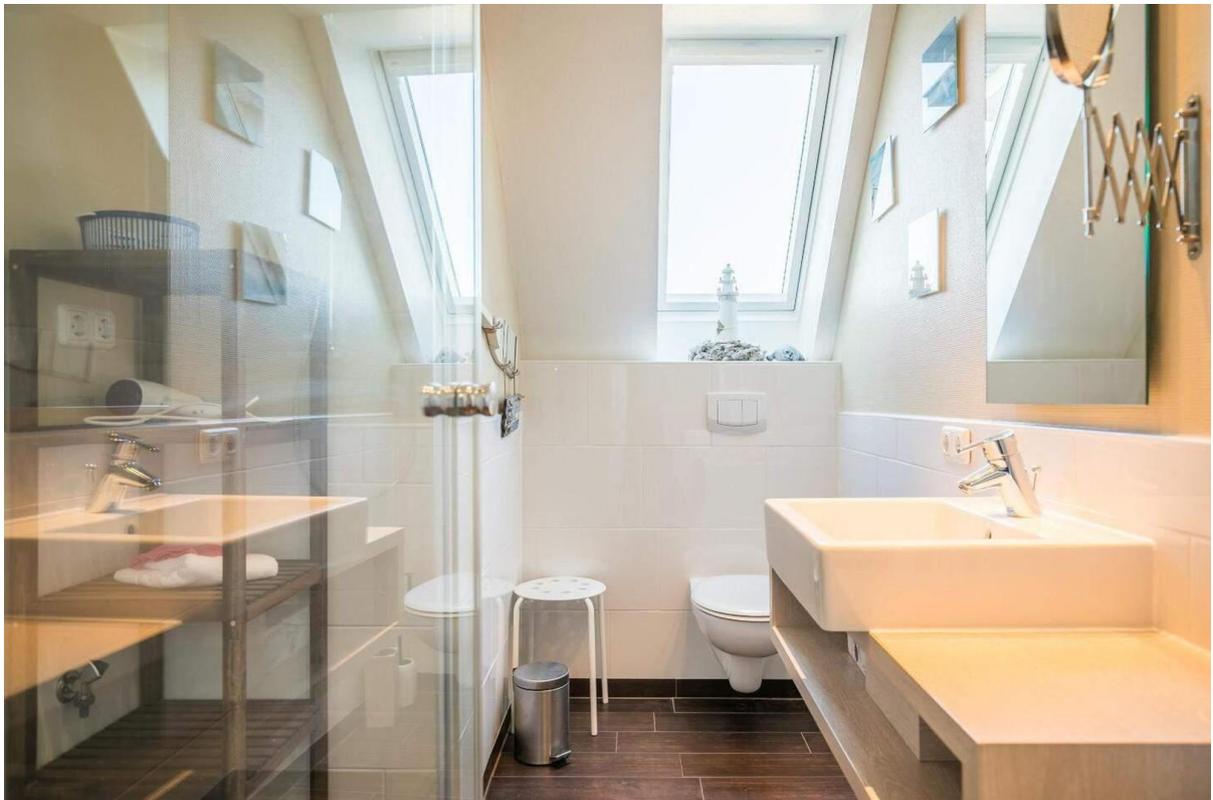


Schlafen 2

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Bad/Dusche



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon/Strandkorb



Blick zum Strandkorb

# Exposé - Galerie



Haus Meeresbucht

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## WOHNUNG 11:

=  
Wng. 6  
neue Aufteilung

Wohnen	= 19,94 m <sup>2</sup>
Zimmer I	= 12,59 m <sup>2</sup>
Zimmer II	= 13,09 m <sup>2</sup>
Flur	= 7,51 m <sup>2</sup>
Bad	= 5,41 m <sup>2</sup>
Balkon I (zu 50%)	= 3,20 m <sup>2</sup>
Balkon II (zu 50%)	= 3,24 m <sup>2</sup>
Abstell	= 1,00 m <sup>2</sup>

**FLÄCHE GESAMT**

**= 65,98 m<sup>2</sup>**