



Zentrale Lage, viel Platz, viele Nutzungsmöglichkeiten, sofort verfügbar: Haus mit Praxis in Husum.



25813 Husum

Details

externe Objnr	0-1957	Nutzfläche ca.	29 m ²
Objektart	Haus	Anzahl Zimmer	6
Objektyp	Wohn- und Geschäftshaus	Anzahl Schlafzimmer	5
		Anzahl Badezimmer	3
Kaufpreis	528.000,00 €	Grundstücksgröße	540 m ²
Provision	2,975% inkl. 19% MwSt. auf den Kaufpreis	Anzahl sep. WC	1
		Baujahr ca.	1971
Wohnfläche ca.	239,00 m ²	Zustand	Modernisierungsbe- dürftig



Bauweise	Massiv	Etagenzahl	4
Küche	Einbauküche	Terrasse	Ja
Keller	Teilkeller	Stellplätze	3 Freiplätze 6 Garagen
Fensterart	Kunststofffenster (2-fach verglast)	Dachform	Satteldach
Befeuerung	Erdgas	Verfügbar ab (Text)	sogleich
Heizungsart	Zentralheizung		

Beschreibung

Hier präsentieren wir eine Immobilie, die sofort verfügbar ist und zahlreiche Nutzungs-Optionen sowie viel Potenzial bietet. Ob als Praxis- oder Bürostandort mit angeschlossener Wohneinheit zur Selbstnutzung oder Vermietung, oder als lukratives Anlageobjekt mit z.B. 3 separaten Wohneinheiten: dieses große Haus in bester zentraler Husumer Lage ist mit Sicherheit eine interessante Gelegenheit, in Husum privat und/oder gewerblich durchzustarten. Nicht nur die Größe und die Raumaufteilung auf 3 Etagen bieten gute Voraussetzungen für die neuen Eigentümer, auch die 6 (!) Garagen im geräumigen Innenhof machen dieses Objekt so attraktiv. Das Objekt ist sogleich verfügbar.

Lage

Die Immobilie liegt gut erreichbar und sehr zentral in der Mitte von Husum. Die malerische Husumer Innenstadt mit zahlreichen Shoppingmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie der Husumer Binnenhafen sind nur wenige Fußminuten entfernt, und mit dem Auto erreicht man das Gewerbegebiet mit zahlreichen Gewerbe- und Handelsbetrieben sowie die Anschlüsse an die B 5 und die B 200 in kurzer Zeit. Husum, liebevoll „die kleine Metropole an der Nordseeküste“ genannt, ist das Zentrum des Kreises Nordfriesland und das Zuhause für rund 24.000 Einwohner. Husums Angebot in den Bereichen Tourismus, Wirtschaft, Kultur, Bildung und Verkehr lässt keine Wünsche offen. Große Einkaufszentren gibt es hier genauso wie kleine, exquisite Ladengeschäfte. Kindergärten, Kindertagesstätten, Grundschulen, Gymnasien – alles ist vorhanden. Auch die medizinische Versorgung ist vorbildlich, neben dem Klinikum Nordfriesland finden sich zahlreiche Arztpraxen in und um Husum. Die einmalige Lage, die idyllische Altstadt, die perfekte Infrastruktur und die vielen Freizeitmöglichkeiten machen Husum und sein Umfeld sehr beliebt bei Einwohnern wie Besuchern gleichermaßen.

Ausstattung u. Beschreibung

Das teilunterkellerte Haus wurde 1971 als 2-geschossiges Einfamilienhaus auf dem 540 m² großen Grundstück in zentraler Husumer Lage erbaut. 1989 wurde das EG um einen beheizten Wintergarten erweitert; 1998 erfolgten der Umbau des Erdgeschosses zu einer Facharztpraxis sowie der Ausbau des Dachgeschosses. Ohne Keller verfügt das Haus über eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 239 m². Im EG befinden sich die ehemaligen Praxisräume mit Gäste-WC, Garderobe, großer Küche, 4 Räumen und dem beheizten Wintergarten. Außerdem hat man von der Küche Zugang zur Terrasse. Die Treppe im geräumigen Hausflur führt in die anderen beiden Etagen. Im OG gibt es zwei Bäder sowie 3 weitere Zimmer, außerdem einen Balkon über die gesamte Hausbreite, der von 2 Zimmern aus direkt begehbar ist. Im DG befinden sich



ein Bad sowie 3 weitere Zimmer; ein offen gestalteter Bereich bietet zudem die Möglichkeit, eine Küche einzubauen. Das EG wurde bislang als Praxis genutzt, während das Ober- und Dachgeschoss gemeinsam eine großzügige Wohnung bilden. Vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen bietet sich die Möglichkeit, durch eine Nutzungsänderung und entsprechende Umbaumaßnahmen drei separate Wohnungen zur Selbstnutzung oder Vermietung zu schaffen. Alternativ ist eine Kombination aus Praxis- oder Büronutzung im Erdgeschoss und Wohnen in den beiden oberen Etagen denkbar. Die Garagen im großen Innenhof (der 3 weitere Stellplätze bietet) sind unvermietet und sind besonders in Husums Mitte sehr begehrt, da hier Parkraum selten ist. Eine Erdgas-Zentralheizung (Bj. 2010) versorgt das komplette Gebäude mit Wärme und Warmwasser.

Sonstige Angaben

Energiebedarfsausweis, Endenergiebedarf 220 kWh/(m²*a), Effizienzklasse G, Erdgas-Zentralheizung (Bj. 2010).

Hinweis: Dieses ist ein Angebot der Firma Marsch u. Geest Immobilien Inh. Oliver Gernert e.K., Carl-Benz-Str. 4, 25813 Husum, Telefon 04841/669250, E-Mail: info@mgimmo.de, www.mgimmo.de. Das Exposé wurde nach bestem Wissen und Gewissen gefertigt. Sämtliche Informationen und Angaben stammen vom Auftraggeber. Diese Informationen und Angaben haben wir im Einzelnen nicht überprüft. Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir daher keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Rechtshinweis

Für weitere Auskünfte und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Unsere Geschäftstätigkeit als Nachweis- und/oder Vermittlungsmakler ist vorerst unverbindlich und kostenlos. Sollte es zum notariellen Vertragsabschluss des Ihnen nachgewiesenen Objektes kommen, so ist von Ihnen eine Käuferprovision in Höhe von 2,975% inkl. der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer vom Kaufpreis an uns zu zahlen. Die Käuferprovision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen. Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt und vertraulich zu behandeln. Jede unbefugte Weitergabe unserer Angebote an Dritte, auch an Vollmacht- oder Auftraggeber des Interessenten, führt in voller Höhe zur Provisionspflicht. Sämtliche Informationen und Angaben stammen vom Auftraggeber. Diese Informationen und Angaben haben wir im Einzelnen nicht überprüft. Insbesondere hat eine Kontrolle zum Baujahr und zur Wohn- und Nutzfläche nicht stattgefunden. Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir daher keine Gewähr. Zwischenverkauf und Irrtum bleiben vorbehalten.