



Wohnhaus mit Einliegerwohnung inmitten der Ferienregion Eider-Treene-Sorge



25879 Stapel

Details

externe Objnr	0-1767	Anzahl Badezimmer	2
Objektart	Haus	Grundstücksgröße	790 m ²
Objekttyp	Einfamilienhaus	Baujahr ca.	1964
Provision	2,975% inkl. 19% MwSt. auf den Kaufpreis	Zustand	Sanierungsbedürftig
Wohn- u. Nutzfläche ca.	209,00 m ²	Bauweise	Massiv
Anzahl Zimmer	7	Küche	Einbauküche, offene Küche
Anzahl Schlafzimmer	5	Keller	Teilkeller



Fensterart	Kunststofffenster (2-fach Verglasung)	Kabel oder Sat TV	Ja
Befuerung	Erdgas	Stellplätze	1 Carport 2 Freiplätze
Heizungsart	Zentralheizung	Dachform	Satteldach
Etagenzahl	2	Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Terrasse	Ja		

Beschreibung

Das solide und hübsche Backsteingebäude aus der Mitte der 60er-Jahre präsentiert sich auf einem 790 m² großen Grundstück. Im Jahr 2003 wurde das Wohnhaus um eine Einliegerwohnung erweitert. Dabei wurde auch das Dach erneuert (inkl. Dämmung und Gaube). Insgesamt bietet dieses Objekt nun mehr als 200 m² Wohnfläche, verteilt auf ca. 103 m² für die Wohnung im EG (plus ca. 25 m² Nutzfläche im Keller) und die ca. 106 m² große Einliegerwohnung im EG und OG mit separatem Eingang. Die Einliegerwohnung im OG ist aktuell vermietet, die Wohnung im EG ist frei und kann für den Käufer selbst oder zur Vermietung genutzt werden. Die beiden Wohneinheiten lassen sich auch zu einer Wohnung zusammenführen. Die Lage mitten in der bei Touristen beliebten Flusslandschaft Eider-Treene-Sorge macht dieses Haus zusätzlich attraktiv.

Lage

Das Wohnhaus liegt in einer ruhigen Sackgasse, nur knapp 6 Fahrradminuten von der Eider entfernt. Die kleine Gemeinde Stapel befindet sich in der Mitte von Schleswig-Holstein und ist Heimat für rund 1.800 Einwohner. Sie liegt mitten in der Landschaft Stapelholm, geprägt durch die Flüsse Eider, Treene und Sorge. Hier ist man in der Natur zuhause und genießt eine ganz besonders hohe Lebensqualität, ein Paradies für Naturliebhaber, Angler und Wassersportler. Kurze Wege von ca. 25 bis 30 km führen in die umliegenden Städte Schleswig, Rendsburg, Heide und Husum. Gleich um die Ecke liegt das Holländerstädtchen Friedrichstadt. Friedrichstadt liegt verkehrsgünstig nahe der B5, die sich an die A23 aus Richtung Hamburg anschließt und bis zur dänischen Grenze führt. Außerdem ist Friedrichstadt Haltestelle für die Regionalzüge in Richtung Hamburg und Westerland/Sylt. In der Stadt befinden sich zahlreiche große und kleine Einkaufsmöglichkeiten, eine Bank, Apotheke, Supermärkte, Ärzte, Kindergärten sowie schulische Einrichtungen.

Ausstattung u. Beschreibung

Das ursprüngliche Wohngebäude wurde massiv erbaut, ebenso der Anbau mit der Einliegerwohnung. Die Wohnung im EG punktet mit einem großen Wohn- Essbereich, weiteren 2 Zimmern (Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer), einer Küche, Flur, Hauswirtschaftsraum sowie Bad und Terrasse. Außerdem gibt es eine Teilunterkellerung, hier ist die Erdgasheizung (neu in 2021) untergebracht. Der Keller ist sowohl von der Wohnung im EG als auch von außen zugänglich. Die Einliegerwohnung hat die Diele im EG-Eingangsbereich, eine Treppe führt ins OG, wo Wohnzimmer, 3 weitere Zimmer, Flur, Küche und Bad zu finden sind. Zum Haus gehört noch ein Carport (für die ELW). Die Wohnung im EG ist sanierungs- und renovierungsbedürftig, bietet aber zahlreiche Nutzungs- und Umbaumöglichkeiten. Hier können die neuen Eigentümer kreativ walten und schalten. Die Einliegerwohnung im OG ist in einem guten Zustand und sorgt für regelmäßige Mieteinnahmen.



Sonstige Angaben

Energieverbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 129,1 kWh/[m²*a) inkl. Warmwasser, Effizienzklasse D, Erdgas-Zentralheizung (2021).

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, Telefax 04841/663862, 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

Hinweise: 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. Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir daher keine Gewähr. Insbesondere ist die Baugenehmigung nicht eingesehen worden und eine Kontrolle zum Baujahr des Hauses hat nicht stattgefunden. Zwischenverkauf und Irrtum bleiben vorbehalten.