



## Ihr neues Zuhause im Norden: Doppelhaushälfte in dörflicher Lage.



25853 Bohmstedt

### Details

externe Objnr	0-1768	Nutzfläche ca.	65 m <sup>2</sup>
Objektart	Haus	Anzahl Zimmer	3
Objektyp	Doppelhaushälfte	Anzahl Schlafzimmer	2
Provision	2,975% inkl. 19% MwSt. auf den Kaufpreis	Anzahl Badezimmer	1
Wohnfläche ca.	91,00 m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße	457 m <sup>2</sup>
		Baujahr ca.	1991



Zustand	Modernisierungsbe- dürftig	Heizungsart	Zentralheizung
Bauweise	Massiv	Etagenzahl	2
Küche	Einbauküche	Terrasse	Ja
Keller	Nein	Kabel oder Sat TV	Ja
Fensterart	Kunststofffenster (2-fach Verglasung)	Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Befeuerung	Öl	Verfügbar ab (Text)	sogleich

## Beschreibung

Wer gerne dörflich wohnt und außerdem ein wenig handwerkliches Geschick besitzt, kann sich aus dieser Doppelhaushälfte ein gemütliches Heim gestalten. Das Objekt wurde 1991 vom Eigentümer umfassend saniert und bietet zusätzlich eine Ausbaureserve unter dem Eternit-Dach aus den 60er-Jahren. Vielleicht passt dieses Haus ja genau zu Ihren Plänen für das schöne Leben im Norden? Wir vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin!

## Lage

Das Objekt liegt zentral und ruhig im kleinen Ort Bohmstedt, einer Gemeinde mit ca. 750 Einwohnern und viel Natur im Kreis Nordfriesland. Dank der Anbindung an die B 5 und der Nähe zum Wattenmeer sind alle touristischen Highlights (Inseln und Halligen, Dänemark) leicht und schnell zu erreichen. Knapp 9 km nordwestlich von Bohmstedt liegt Bredstedt, die „Kleine Stadt im Herzen Nordfrieslands“ mit einer sehr guten Infrastruktur, Schulen, Kindergärten und vielem mehr. Und nur rund 15 km südlich von Bohmstedt liegt Husum. Husum, liebevoll „die kleine Metropole an der Nordseeküste“ genannt, ist das Zentrum des Kreises Nordfriesland und das Zuhause für mehr als 22.000 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 an der Nordsee und im Binnenland machen Husum und sein Umfeld sehr beliebt bei Einwohnern wie Besuchern gleichermaßen.

## Ausstattung u. Beschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde 1991 vom Eigentümer entkernt und in großen Teilen saniert (einschl. neue Elektrik, neue Heizungs- und Wasserleitungen). Die Grundstücksgröße beträgt 457 m<sup>2</sup> plus 41,5 m<sup>2</sup> (1/6 MEA von 249 m<sup>2</sup>) Verkehrsfläche/Zuwegung. Die aktuell rund 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf 2 Etagen. Von der Eingangsdiele im EG geht es zur Küche mit Essplatz und sep. Speisekammer, zum Wannenbad und zum Wohnbereich, von dem eine Türe ins Schlafzimmer führt. Außerdem ist die große Garage (mit separatem Raum für die Öltanks) von der Diele aus zugänglich. Die Treppe in der Diele führt ins DG. Hier geht es von einem kleinen Flur in einen weiteren ausgebauten Raum (Schlafen, Gäste, Kinder...) sowie in den noch ausbaufähigen und knapp 37 m<sup>2</sup> großen Dachboden. Das gesamte Objekt wird von einer



Ölzentralheizung (Bj. 2012) mit Wärme und Warmwasser versorgt. Die große Garage (mit Doppeltor) ist direkt ans Haus angebaut und verfügt außerdem über eine Türe zum Garten, der noch viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet. Ein Glasfaseranschluss ist ebenfalls vorhanden.

## **Sonstige Angaben**

Energiebedarfsausweis, Endenergiebedarf 163,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Effizienzklasse F, Öl-Zentralheizung (Bj. 2012).

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](mailto:info@mgimmo.de), [www.mgimmo.de](http://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 ist die Baugenehmigung nicht eingesehen worden und eine Kontrolle zur Angabe des Baujahres hat nicht stattgefunden. Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir daher keine Gewähr. Zwischenverkauf und Irrtum bleiben vorbehalten.