



Tolles Reetdach-Anwesen mit viel Grün, Ausbaureserve und guter Anbindung an Sylt, Föhr und Amrum.



25899 Niebüll

Details

externe Objnr	0-1782	Wohn- u. Nutzfläche ca.	130,19 m ²
Objektart	Haus	Nutzfläche ca.	100 m ²
Objektyp	Einfamilienhaus	Anzahl Zimmer	3
Kaufpreis	450.000,00 €	Anzahl Schlafzimmer	2
Provision	2,975% inkl. 19% MwSt. auf den Kaufpreis	Anzahl Badezimmer	2
		Grundstücksgröße	2.319 m ²
		Baujahr ca.	1876



Zustand	Gepflegt	Etagenzahl	2
Bauweise	Massiv	Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche	Stellplätze	1 Carport 1 Freiplatz
Keller	Nein	Dachform	Reetdach
Fensterart	Sprossenfenster	Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Befeuerung	Holz		
Heizungsart	Ofenheizung		

Beschreibung

Sie sind auf dem Weg gen Norden, vielleicht ja nach Sylt, schauen aus dem Fenster und genießen die wunderschöne nordfriesische Landschaft. Wäre es nicht ein absoluter Traum, hier zu wohnen? Und wenn, dann natürlich ganz typisch in einem schönen, stilsicher restaurierten Reetdach-Anwesen mit historisch-gepflasterter Einfahrt und hübschem Garten. Genau dieses traumhafte Objekt können Sie bald besitzen! Es liegt in einem ruhigen Ortsteil von Niebüll, nur wenige Autominuten von der Nordsee entfernt. Eine seltene Gelegenheit, die ja vielleicht bald Ihr neues Zuhause hier bei uns im echten Norden ist?

Lage

Das Reetdach-Anwesen liegt im ruhigen Niebüller Ortsteil Deezbüll, von Feldern umgeben, und nur wenige Minuten vom Niebüller Zentrum entfernt. Es liegt unmittelbar an der Bahnlinie, die ausschließlich Niebüll mit Dagebüll verbindet. Vom Haus aus sind es nur wenige Fußminuten bis zum Haltepunkt Deezbüll, der von der kleinen, privaten Gesellschaft „Norddeutsche Eisenbahn Niebüll“ betrieben wird. Dagebüll ist das „Tor zu den Inseln“, hier verkehren die Fähren in Richtung der Inseln Föhr und Amrum. Der Luftkurort Niebüll ist der zentrale Wohnort im nördlichen Nordfriesland und Heimat für rund 10.000 Einwohner. Die Stadt erfreut sich wachsender Beliebtheit, da sie neben einer kompletten Infrastruktur auch optimale Verkehrsverbindungen auf Straße und Schiene in alle Himmelsrichtungen bietet. Von hier aus startet der Zug nach Sylt, und auch das beliebte Ausflugsziel Tøndern in Dänemark ist nicht weit. Alle Einwohner der Stadt und ihrer Umgebung finden in Niebüll das komplette Angebot in den Bereichen Arbeit, Bildung, Freizeit, Kultur und Soziales. Einkaufszentren, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken, Banken, Gastronomie u.v.m. sorgen für eine hohe Lebensqualität, die Einwohner und Besucher aller Altersgruppen zu schätzen wissen.

Ausstattung u. Beschreibung

Um 1876 wurde dieses gepflegte Reetdach-Anwesen mit den für Norddeutschland so typischen und hochwertigen roten Ziegelsteinen erbaut. Mit Stolz trägt es noch heute diese Jahreszahl an einer der Giebelseiten. Außen vermittelt das Objekt den authentischen Charme der traditionellen norddeutschen Hausbaukunst, innen bietet es auf rund 130 m² eine freundliche, geschmackvolle und gemütliche Wohnatmosphäre mit 2 Ebenen. Von der Diele im EG sowie dem angrenzenden Flur führen Türen in den sehr großzügigen Wohn-Essbereich (mit direktem Zugang zur Küche), ein Schlafzimmer, das Duschbad, die Küche mit separater Speisekammer und den Hauswirtschaftsraum, an den ein weiterer großer Abstellraum grenzt, in dem sich auch die Sauna befindet. Eine offene Treppe im Wohn-Essbereich führt ins Dachgeschoss. Hier



befinden sich ein weiteres großes Zimmer (Studio, Galerie), ein zweites Bad mit Wanne sowie ein zusätzlicher Abstellraum. Außerdem gibt es im Dachgeschoss noch über 30 m² Ausbaureserve für die neuen Eigentümer. Diese zusätzliche Fläche ist über eine zweite Treppe vom Abstellraum im EG erreichbar. Das Wohnhaus steht auf einem 785 m² großen Grundstück mit wunderschönem Garten, einer großen Terrasse und einem Carport. Ein weiterer Grundstücksteil (mit einer Fläche von über 1.500 m²) liegt auf der anderen Seite der Bahngleise. Hier befinden sich auch ein Gartenhaus sowie ein geräumiges Nebengebäude. Verbunden sind beide Grundstücksteile mit einem kleinen privaten Fußweg, der über die Gleise führt. Das Anwesen wird von einer Holzheizung mit Wärme und Warmwasser versorgt. Ein Glasfaseranschluss ist selbstverständlich auch vorhanden.

Sonstige Angaben

Energiebedarfsausweis, Endenergiebedarf 333,6 kWh/(m²*a), Effizienzklasse H, wesentlicher Energieträger: Holz

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. 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.