marsch & geest
IMMOBILIEN

Top-Lage am Wattenmeer: Wohnhaus plus Gästehaus mit 5 gut gebuchten Ferienwohnungen.

25845 Nordstrand

Details

externe Objnr	0-1836
Objektart	Haus
Objekttyp	besondere Immobilie
Provision	2,975% inkl. 19% MwSt. auf den Kaufpreis

Wohnfläche ca.	452,00 m^2
Nutzfläche ca.	100 m^2
Anzahl Zimmer	18
Anzahl Schlafzimmer	11
Anzahl Badezimmer	6
Grundstücksgröße	1.464 m^2

Ihr Ansprechpartner
Herr Oliver Gernert

Carl-Benz-Str. 4
25813 Husum

Tel./Mobil: 04841/669250 / 0176/84520628
Fax: 04841/663862
E-Mail: info@mgimmo.de

Anzahl sep. WC	4	Heizungsart	Zentralheizung, Elektro
Baujahr ca.	1920	Etagenzahl	2
Zustand	Gepflegt	Terrasse	Ja
Bauweise	Massiv	Stellplätze	5 Freiplätze
Küche	Einbauküchen		1 Garage
Keller	Nein	Dachform	Satteldach
Befeuerung	Strom, Öl	Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung

Beschreibung

Mit dem Begriff „Highlight“ gehen wir sehr sparsam um. Aber dieses Objekt ist aus unserer Sicht ein wirkliches Highlight für jeden, der in norddeutscher Top-Lage nicht nur wohnen, sondern gleichzeitig auch Geld verdienen möchte. Das Wohnhaus (mit einer Ferienwohnung im OG) ist Baujahr ca. 1920 und wurde seitdem stetig modernisiert, das Gästehaus „Emanuel“ mit drei weiteren Ferienwohnungen wurde 1984 errichtet. Eine fünfte Ferienwohnung befindet sich im Hinterhaus. Alle Ferienwohnungen sind seit Mitte der 80er-Jahre sehr erfolgreich in der Ferienvermietung, und bieten Platz für insgesamt bis zu 17 Gäste. Das sehr gepflegte Objekt mit seinem rund 1.500 m^2 großen Grundstück befindet sich in bester Lage auf Nordstrand, das Wattenmeer vor der Haustüre. Lage und Qualität ziehen jedes Jahr viele Gäste und Stammgäste an, so dass sich potenzielle Käufer vom Start weg über eine sehr gute Auslastung und ein gutes Einkommen freuen dürfen. Wir sind sicher: Bei dem sehr fairen Angebotspreis wird dieses attraktive Wohn- und Ferien-Objekt in kürzester Zeit viele Interessenten finden.

Lage

Das Objekt liegt ruhig und idyllisch im südlichen Teil von Nordstrand, mit dem Wattenmeer und dem Sportboothafen „Süderhafen“ fußläufig ganz in der Nähe. Die eingedeichte Halbinsel Nordstrand liegt inmitten des Weltnaturerbes Wattenmeer und ist staatlich anerkanntes Nordseeheilbad. Umgeben von einem immergrünen Nordseedeich ist Nordstrand mit dem Festland verbunden und somit jederzeit erreichbar. Nordstrand, „Das grüne Herz des Wattenmeeres“, ist geprägt von grünen Wiesen, den berühmten Salzwiesenlämmern, faszinierenden Ausblicken und seiner guten Luft. Hier lässt es sich herrlich leben und urlauben. Entweder ganz entspannt beim Sonnenbaden und Spazierengehen, oder ganz aktiv: Wandern, Joggen, Rad- oder E-Bike-Touren und natürlich der Sport im oder auf dem Wasser halten die Menschen auf Nordstrand fit und gesund. Einkaufsmöglichkeiten gibt es auch auf Nordstrand, der nächste Supermarkt ist in nur ca. 7 Autominuten von Haus und Ferienwohnungen aus erreichbar. Nicht weit entfernt liegt Husum, liebevoll „die kleine Metropole an der Nordseeküste“ genannt. Die hübsche Stadt an der Küste ist das Zentrum des Kreises Nordfriesland und 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.

Ihr Ansprechpartner
Herr Oliver Gernert

Carl-Benz-Str. 4
25813 Husum

Tel./Mobil: 04841/669250 / 0176/84520628
Fax: 04841/663862
E-Mail: info@mgimmo.de

Ausstattung u. Beschreibung

Die sehr gepflegte Anlage besteht aus dem Wohnhaus mit Privatbereich sowie einer Ferienwohnung im OG, dem Gästehaus mit 3 Ferienwohnungen sowie einem weiteren Nebengebäude (mit einer weiteren Fewo im Hinterhaus) auf dem weitläufigen Grundstück. Alle Ferienwohnungen sind komplett ausgestattet (Bad, Einbauküche/Kochzeile, Wohnen, Schlafen), haben jeweils eine eigene Terrasse/Loggia, und bieten Raum für 2 bis max. 5 Gäste (siehe Grundrisse). Die ca. 176 m^2 des Wohnhauses verteilen sich auf 2 Etagen: Im EG geht es vom Eingangsbereich mit Windfang in einen großen Lese-/Arbeitsbereich mit Treppe zum DG und mit Zugang zu den weiteren Räumen im EG: ein geräumiger Wohn-Essbereich mit Kamin und Zugang zur Terrasse, sowie eine voll-ausgestattete Küche mit Essplatz. Über die Treppe im Lese-/Arbeitsraum geht es ins DG mit 3 Zimmern (Schlafen, Gäste, Kinder...) und Duschbad. Von der Küche im EG führt eine Türe zu einem weiteren Trakt mit HWR (inkl. Heizung und Tankraum), 2 Gäste-WCs, 3 Abstellräumen und der Sauna mit Ruhebereich und Dusche. Die Sauna ist auch über einen weiteren Außenzugang erreichbar, von hier aus führt eine 2. Treppe in die DG-Ferienwohnung. Gäste- und Hinterhaus werden elektrisch beheizt, das Wohnhaus wird von einer modernen Ölzentralheizung (neu in 2022) versorgt. Strom kommt von einer PV-Anlage mit 8,5 kWp (montiert auf Wohnhaus und Hinterhaus Anfang 2012). Im Nebengebäude befindet sich außer einer Ferienwohnung noch ein Gäste-Freizeitbereich. Feriengäste parken auf dem zum Haus gehörenden Parkplatz, zum Wohnhaus gehört eine angebaute Garage. Wohn- und Gästehaus verfügen über einen Glasfaseranschluss.

Sonstige Angaben

Energieverbrauchsausweis (Wohnhaus), Endenergieverbrauch 108,2 kWh/[m^2*a), Effizienzklasse D, Ölzentralheizung (Bj. 2022).

Energiebedarfsausweis (Gästehaus), Endenergiebedarf 114,2 kWh/[m^2*a), Effizienzklasse D, Strom.

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

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

Ihr Ansprechpartner
Herr Oliver Gernert

Carl-Benz-Str. 4
25813 Husum

Tel./Mobil: 04841/669250 / 0176/84520628
Fax: 04841/663862
E-Mail: info@mgimmo.de

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.

Ihr Ansprechpartner
Herr Oliver Gernert

Carl-Benz-Str. 4
25813 Husum

Tel./Mobil: 04841/669250 / 0176/84520628
Fax: 04841/663862
E-Mail: info@mgimmo.de