



Platz in Hülle und Fülle, und viel Raum für eigene Ideen: Dieses große Anwesen steht zum Verkauf!



25923 Lexgaard

Details

externe Objnr	0-1861	Gastrofläche	316 m ²
Objektart	Haus	Anzahl sep. WC	1
Objektyp	besondere Immobilie	Baujahr ca.	1929
Kaufpreis	699.000,00 €	Zustand	Gepflegt
Provision	2,975% inkl. 19% MwSt. auf den Kaufpreis	Bauweise	Massiv
Wohnfläche ca.	312,00 m ²	Küche	Einbauküchen
Gesamtfläche	628 m ²	Keller	Nein
Anzahl Zimmer	10	Befeuerung	Öl
Anzahl Schlafzimmer	4	Heizungsart	Zentralheizung
Anzahl Badezimmer	4	Etagenzahl	2
Grundstücksgröße	10.339 m ²	Terrasse	Ja
		Kabel oder Sat TV	Ja
		Stellplätze	1 Carport



Dachform

Krüppelwalmdach

Verfügbar ab (Text)

nach Vereinbarung

Beschreibung

Sie wünschen sich schon lange den geeigneten Platz für den eigenen Traum vom freien Leben? Oder suchen eine Möglichkeit, Wohnen und Vermieten unter einem Dach zu vereinen? Dieses Mehrfamilienhaus mit großer Festscheune, Café, 4 Wohnungen, zahlreichen Anbauten und einem großen Außenbereich mit Parkplätzen, Grünflächen und Teichen liegt verkehrstechnisch gut angebunden im Norden Nordfrieslands, ganz in der Nähe zu Niebüll und Dänemark. Ein Objekt mit viel Potenzial für jeden, der Raum für eigene Wohn-Ideen oder -Konzepte sucht, und der das Praktische mit dem Nützlichen verbinden möchte. 3 der vorhandenen 4 Wohnungen sind aktuell vermietet, so dass die neuen Eigentümer bereits mit guten Mieteinkünften kalkulieren dürfen.

Lage

Das Objekt liegt im idyllischen Örtchen Lexgaard, der kleinsten Gemeinde im Amt Südtondern, nur wenige Kilometer von der dänischen Grenze entfernt. Die Lebensader an der Westküste, die „Grüne Küstenstraße“ B 5, ist in wenigen Autominuten erreicht und bietet somit eine perfekte Anbindung in Richtung Norden und Süden. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten findet man nur rund 5 Autominuten von Lexgaard entfernt in Süderlügum. Amtssitz für Südtondern ist Niebüll, die „Lebendige Stadt mit Nordseeflair“ und Heimat für rund 10.000 Einwohner. Sie liegt knapp 15 Autominuten von Lexgaard entfernt und ist die Drehscheibe zu den Inseln und Halligen im Nationalpark Wattenmeer. Niebüll bietet ein breites Angebot in den Bereichen Arbeit, Bildung, Einkaufen, Banken, Freizeit und Kultur. Hier findet man alle allgemeinbildenden Schularten sowie zahlreiche Kinderbetreuungseinrichtungen, auch die ärztliche Versorgung ist mit dem Klinikum Nordfriesland sowie zahlreichen Arztpraxen sichergestellt. Als zentraler Wohnort im nördlichen Nordfriesland punktet die Stadt außerdem mit optimalen Verkehrsanbindungen auf Straße und Schiene.

Ausstattung u. Beschreibung

Das Haus wurde Anfang der 30er-Jahre auf dem rund 1 Hektar großen Grundstück (10.339 m²) erbaut und ab den 70er-Jahren bis 2023 kontinuierlich erweitert und optimiert. 2000 wurde das Haus kernsaniert, 2005 kam eine neue Ölheizung mit ca. 3.000 Liter Lager hinzu, 2022 folgte der Anbau des Balkons und 2023 wurde der WPC-Giebel errichtet. Die Festscheune (ca. 316 m²) mit professioneller Küche eignet sich für Veranstaltungen mit bis zu 200 Personen: Hochzeiten, Geburtstage, Jubiläen, Firmen-Events, Vereinsfeiern und viele andere Veranstaltungen sind hier bestens aufgehoben. Das zum Objekt gehörende Café bietet im Innenbereich Platz für 50 Gäste, außen gibt es 40 weitere Sitzplätze. Im riesigen Außenbereich gibt es viel Platz für das Feiern im Freien, ein Wetterschutzdach (Festzelt) sowie 2 überdachte Terrassen. Doppelcarport, Teichanlage und 31 Parkplätze für die Gastronomie. Das Mehrfamilienhaus bietet auf ca. 312 m² insgesamt 4 Wohnungen von ca. 53 m² bis ca. 86 m² Wohn- u. Nutzfläche und inkl. sep. Hauswirtschafts- und Abstellraum. 3 Wohnungen sind aktuell unbefristet vermietet (Jahres-Warmmiete: 23.160 Euro), die große Wohnung im EG steht den neuen Eigentümern zur Verfügung.



Sonstige Angaben

Energiebedarfsausweis Mehrfamilienhaus, Endenergiebedarf 207,0 kWh/[m²*a), Effizienzklasse G, Ölzentralheizung Bj. 2005.

Energiebedarfsausweis Nichtwohngebäude (Festscheune), Endenergiebedarf Wärme 246,5 kWh/[m²*a), Endenergiebedarf Strom 113,9 kWh/[m²*a), Gasheizung (Flüssiggas) Bj. 2022.

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 Angabe der Wohn- und Nutzfläche nicht stattgefunden. Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir daher keine Gewähr. Zwischenverkauf und Irrtum bleiben vorbehalten.