



Typisch friesisch, top-gepflegt, viel Platz: modernes Einfamilienhaus in der Nähe von Heide.



25704 Epenwörden

Details

externe Objnr	0-1886	Provision	2,975% inkl. 19% MwSt. auf den Kaufpreis
Objektart	Haus		
Objekttyp	Einfamilienhaus	Wohnfläche ca.	157,00 m ²
Kaufpreis	650.000,00 €	Anzahl Zimmer	4
		Anzahl Schlafzimmer	3



Anzahl Badezimmer	1	Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Grundstücksgröße	805 m ²	Etagenzahl	2
Anzahl sep. WC	1	Terrasse	Ja
Baujahr ca.	2010	Kabel oder Sat TV	Ja
Zustand	Gepflegt	Stellplätze	1 Freiplatz 2 Garagen
Bauweise	Massiv	Dachform	Krüppelwalmdach
Küche	Einbauküche	Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Keller	Nein		
Befeuerung	Erdgas		

Beschreibung

Schon der erste äußere Eindruck überzeugt: Nicht nur Rosen-Fans kommen beim Blick auf das große Backstein-Haus und den umgebenden, wundervoll duftenden Garten ins Schwärmen. Der sehr gepflegte Eindruck, den das Anwesen von außen macht, setzt sich im Inneren fort. Man merkt gleich: Hier wurde beim Bau im Jahr 2010 viel Wert auf Qualität und gute Materialien gelegt. Die hellen Räume in beiden Wohn-Etagen sind praktisch durchdacht und machen das Haus mit seinen rund 157 m² Wohnfläche zu einem idealen und gemütlichen Zuhause für Familien mit Kindern oder Paare, die Platz für Büro, Hobby und Gäste brauchen.

Lage

Das Objekt liegt in einem ruhigen Wohngebiet der Gemeinde Epenwörden, die zum Amt Mitteldithmarschen (mit Sitz in Meldorf) gehört und rund 760 Einwohner zählt. Geprägt wird Epenwörden durch ein großes Gemeinschaftsgefühl und ein reges Vereinsleben. Außerdem gibt es hier auch einen Kindergarten. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Apotheke, Kitas, Grund- und Gemeinschaftsschule u.v.m. findet man im nur wenige Autominuten entfernten Meldorf. Und auch Heide, das Zentrum Dithmarschens und Heimat für mehr als 22.000 Einwohner, liegt nur rund 10 Autominuten von Epenwörden entfernt. Neben einer perfekten Infrastruktur (Einkaufen, Bildung, Wirtschaft, Kultur, ...) befinden sich hier, in der „Marktstadt im Nordseewind“ auch das Westküstenklinikum sowie die Fachhochschule Westküste. Alles zusammen macht Heide zu einer kleinen Stadt mit großer Anziehungskraft für Jung und Alt, für Einheimische wie Besucher gleichermaßen.

Ausstattung u. Beschreibung

Das Einfamilienhaus wurde 2010 auf dem insgesamt 805 m² großen Grundstück erbaut und bietet auf 2 Etagen insgesamt rund 157 m² Wohnfläche. Von der großen Diele im EG hat man Zugang zu allen Räumen dieser Etage: der sehr große und helle Wohn-Essbereich mit bodentiefen Fenstern, einem Kaminofen und Zugang zur Terrasse bzw. zum Garten, die große Küche mit Essplatz und Zugang zur Terrasse, der Hauswirtschaftsraum mit Tür nach außen zur Doppelgarage sowie das Gäste-WC. Die Treppe in der Diele führt ins OG, wo man vom zentralen Flurbereich alle weiteren Räume begehen kann: 3 große Zimmer (Schlafen, Kinder, Arbeiten, Hobby, Gäste...) sowie das große Bad mit Wanne und Dusche. In der OG-Diele befindet sich auch die gedämmte Klapptreppe, die zum ausgebauten Spitzboden führt (Nutzfläche,



z.B. Abstellbereich oder zusätzlicher Hobbyraum). Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. Teile des Hauses verfügen über Fußbodenerwärmung. Neben dem Wohnhaus steht die große Doppelgarage, die Platz für 2 Pkw sowie viel zusätzlichen Raum für z.B. eine kleine Werkstatt o.ä. bietet. Auch hier führt eine Klapptreppe in den Spitzboden (zusätzlicher Stauraum). Wärme und Warmwasser kommen über eine Erdgas-Zentralheizung, die Warmwasseraufbereitung wird zusätzlich durch eine Solarthermieanlage unterstützt. Die Zufahrt zum Haus sowie der Bereich um Haus und Doppelgarage sind hochwertig und großflächig gepflastert. Der umgebende Garten ist äußerst gepflegt und reizt mit vielen wundervollen Rosen, Stauden und Obstbäumen. Ein Paradies für Hobbygärtner und Naturliebhaber.

Sonstige Angaben

Energieverbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 66,4 kWh/(m²*a), Effizienzklasse B, Erdgas-Zentralheizung (Bj. 2010).

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