marsch & geest IMMOBILIEN

# Optimal für Familien: großes, top-ausgestattetes und energieeffizientes Einfamilienhaus in Viöl.



25884 Viöl

## Details

| | |
|---|---|
| externe Objnr | 0-1903 |
| Objektart | Haus |
| Objekttyp | Einfamilienhaus |
| Kaufpreis | 495.000,00 € |
| Provision | 2,975% inkl. 19% MwSt. auf den Kaufpreis |
| Wohnfläche ca. | 162,00 m² |
| Anzahl Zimmer | 6 |
| Anzahl Schlafzimmer | 4 |
| Anzahl Badezimmer | 2 |
| Grundstücksgröße | 801 m² |
| Baujahr ca. | 2005 |
| Zustand | Modernisiert |
| Bauweise | Holzrahmenbauweise |
| Küche | Einbauküche |
| Keller | Nein |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Befeuerung | Luft/Wasser Wärmepumpe | Kabel oder Sat TV | Ja |
| Heizungsart | Fußbodenheizung, Wärmepumpe | Stellplätze | 6 Freiplätze<br>1 Garage |
| Etagenzahl | 2 | Dachform | Satteldach |
| Terrasse | Ja | Verfügbar ab (Text) | sogleich |

## Beschreibung

Für alle, die ein neues Zuhause hier im Norden suchen, kann dieses Objekt das Traumhaus sein: Seit der Errichtung im Jahr 2005 wurde es kontinuierlich modernisiert und mit allem ausgestattet, was das Wohnen und Leben schön und bequem macht: Wärmepumpe, PV-Anlage, Rollläden, Fußbodenheizung sind nur einige der Highlights, die Sie in diesem gepflegten Einfamilienhaus erwarten dürfen. Sie möchten bald und ohne große Vorarbeiten einziehen? Kein Problem, denn diese Immobilie ist sofort verfügbar! Setzen Sie sich noch heute mit uns in Verbindung, um mehr über dieses attraktive Objekt zu erfahren.

## Lage

Das Einfamilienhaus liegt am nördlichen Ortsrand von Viöl in einer ruhigen Wohngegend und ganz nah an den umgebenden Feldern und Wiesen. Viöl bietet als Zentralort und familienfreundliche Gemeinde alles, was zum guten Leben gehört: Lebensmittelmärkte, Supermarkt, Bäckereien, Post, Tankstelle, Gärtnerei, Apotheke, Banken, ärztliche Versorgung, Kindergarten, Grund- und Gemeinschaftsschule. Außerdem liegen mit Bredstedt und Husum zwei Städte in der Nähe, die über eine perfekte Infrastruktur mit Supermärkten, Einzelhandel, Kliniken, kleinen und mittleren Betrieben sowie weiterführenden Schulen und Berufsfachschulen verfügen. Das alles, die intakte Natur sowie die Nähe zur Nordsee, machen Viöl und diese Region so attraktiv und lebenswert für Einwohner wie Besucher gleichermaßen.

## Ausstattung u. Beschreibung

Das Einfamilienhaus wurde 2005 auf dem 801 $m^2$ großen Grundstück erbaut. Die Wohnfläche beträgt ca. 162 $m^2$ und verteilt sich auf 2 Etagen. Man betritt das Haus über eine große Diele, von der aus Türen zu einem Duschbad mit WC (neu in 2017/2018), zur Küche (Einbauküche mit neuen Elektrogeräten) mit angeschlossener Speisekammer und Hauswirtschaftsraum, zu einem weiteren Zimmer sowie zum geräumigen Wohn-Essbereich führen. Vom Hauswirtschaftsraum gelangt man direkt in die Garage, in der ein weiterer, separater und großer Abstellraum vorhanden ist. Zugang zum Garten/zur Terrasse hat man direkt vom Wohn-Essbereich sowie von der Garage. Die Treppe in der Diele führt ins OG mit insgesamt 4 Zimmern sowie einem großen Bad mit Doppelwaschtisch, Dusche, WC und Bidet (komplett neu in 2017/2018). Aus zwei Zimmern führt jeweils eine Klapptreppe in den ausgebauten Spitzboden (Nutzfläche). Im gesamten EG sowie im Bad (OG) gibt es Fußbodenheizung. Der gesamte Fliesenboden im Haus wurde in 2017/2018 erneuert. Alle Fenster im OG haben Rollläden, manuell bedienbar, im EG haben 6 Fenster Rollläden (Wohnzimmer, Esszimmer und HWR) die elektrisch gesteuert werden. 2023 wurde eine Luft-Wasser Wärmepumpe installiert. Die 9,32 kWp PV-Anlage mit 7,4 kW Speicher wurde 2024 eingebaut. Neben der Pkw-Garage (neue Dach-Bitumenbahnen in 2023) gibt es noch Außenstellplätze auf der Rückseite des

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

Grundstücks. Die Pflasterung des Gartens wurde komplett neu in 2017/2018 durch eine Fachfirma vorgenommen. Ein Glasfaseranschluss sowie SAT-TV sind vorhanden. Das Objekt ist sofort verfügbar!

## Sonstige Angaben

Energiebedarfsausweis, Endenergiebedarf 25 kWh/($m^2$*a), Effizienzklasse A+, Luft-Wasser-Wärmepumpe (Bj. 2023).

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. 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