



## Schwedisches Flair im Herzen Nordfrieslands: modernisiertes Einfamilienhaus mit Ausbaureserve.



25862 Goldebek

### Details

externe Objnr	0-1930	Anzahl Schlafzimmer	2
Objektart	Haus	Anzahl Badezimmer	2
Objekttyp	Einfamilienhaus	Grundstücksgröße	817 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	320.000,00 €	Baujahr ca.	1998
Provision	2,975% inkl. 19% MwSt. auf den Kaufpreis	Zustand	Gepflegt
Wohnfläche ca.	110,00 m <sup>2</sup>	Bauweise	Holzrahmenbauweise
Anzahl Zimmer	3,5	Küche	Einbauküche
		Keller	Nein



Fensterart	Holzfenster (3-fach verglast)	Terrasse	Ja
Befuerung	Flüssiggas	Kabel oder Sat TV	Ja
Heizungsart	Zentralheizung	Stellplätze	2 Carports
Etagenzahl	1	Dachform	Satteldach
		Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung

## Beschreibung

Wer das typische Schwedenhaus mit seiner roten Holzverkleidung liebt, kann nun mitten in Nordfriesland seinen Traum vom Wohnen wie Pippi Langstrumpf oder Kurt Wallander wahr machen. Dieses 1998 erbaute und fortlaufend modernisierte Einfamilienhaus in Holzrahmenbauweise bietet außen den traditionellen Schweden-Look und innen modernen Wohnkomfort auf 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche im EG plus Ausbaureserve im Dachgeschoss. Verbinden Sie nordisches Lebensgefühl mit eigener Kreativität und setzen Sie sich noch heute mit uns in Verbindung, um mehr über diese Immobilie zu erfahren.

## Lage

Das Objekt befindet sich inmitten einer ruhigen Wohngegend in Goldebek, einer kleinen, landwirtschaftlich geprägten Gemeinde in Nordfriesland mit rund 380 Einwohnern, die zum Amt Mittleres Nordfriesland (mit Sitz in Bredstedt) gehört. Im benachbarten Joldelund befinden sich die nächsten Einkaufsmöglichkeiten, u.a. die im ganzen Norden bekannte und beliebte Joldelunder Bäckerei mit ihren ausgezeichneten Bio-Backspezialitäten. Flensburg an der Ostsee sowie Niebüll und Husum an der Nordsee sind jeweils in knapp 30 Autominuten erreichbar. In Niebüll startet auch der Sylt-Shuttle nach Westerland, der täglich bis zu vierzig Mal zwischen Deutschlands prominentester Insel und dem Festland pendelt.

## Ausstattung u. Beschreibung

Das Einfamilienhaus wurde 1998 in Holzrahmenbauweise mit Holz-Fassadenverkleidung auf dem 817 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und 2020 umfassend renoviert. Die Fensterelemente sind 3-fach verglast, es gibt Fußbodenheizung (ausgenommen nur die Schlafzimmer), die Gasheizung wurde 2025 erneuert und außerdem im gleichen Jahr eine neue Einbauküche montiert. Die ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich im EG auf die Diele, eine große Küche mit Essplatz und direkt angeschlossenem Hauswirtschaftsraum, 2 Bäder (einmal mit Wanne, einmal mit Dusche), den sehr geräumigen Wohn-Essbereich (mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten) sowie 3 weitere Räume (Schlafen, Kinder, Gäste, Arbeiten...). Von einem der Räume führt eine Treppe ins teilausgebaute Dachgeschoss (Nutzfläche) plus einer Ausbaureserve. Im Außenbereich gibt es ein angebautes Doppelcarport sowie den umlaufenden, sonnigen Garten. Ein Glasfaseranschluss mit schnellem Internet ist außerdem vorhanden, perfekt z.B. fürs Arbeiten im Homeoffice.



## Sonstige Angaben

Energieverbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 85 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Effizienzklasse C, Flüssiggas-Zentralheizung (Bj. 2025).

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.