

VERKAUFT Wohnen und Arbeiten perfekt kombinieren in dieser Immobilie - Nähe Husum (Nordsee)



Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % vom Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt.; fällig nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages.
Kaufpreis	464.000,- €

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	248 m ²
Grundstücksfläche	1.244 m ²
Zimmer	8
Baujahr	2003
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	nach Absprache
Gewerbliche Nutzung	Ja

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Laminat

Objektbeschreibung

Wenn Ihnen der gut erprobte „Lebens-Nutz-Impuls“ gefällt, Wohnen & Arbeiten zu kombinieren, unterhalten wir uns gerne mit Ihnen über die Objekt-Details.

Die Immobilie ist ein individuelles, barrierefreies Haus und vereint traditionellen Baustil mit gutem Wohnkomfort. Es ist individuell geplant, solide ausgestattet und durch einen ortsansässigen, angesehenen Bauunternehmer 2002 erbaut worden. Die Wohnraumaufteilung verspricht Funktionalität und Leichtigkeit.

Gerne unternehmen wir mit Ihnen gemeinsam einen imaginären - visuellen Rundgang durch das Haus.

Herzlich willkommen - hereinspaziert in den Eingang/HWR-Raum, von dort aus erreichen Sie den ANKERPLATZ „Küche & Wohnen“ (37,51 m²) und haben Blickkontakt mit der Einbauküche. Hier entströmt in der kalten Jahreszeit aus einem Schwedenofen (11 kW) behagliche Wärme. Vom Wohnbereich haben Sie unmittelbaren Zugang zum gemütlichen Wintergarten (Süd), der nur durch die Sonne erwärmt wird und zu der Süd- und West-Terrasse führt. Ein Gäste-WC ist im Anschluss der Wohnküche - aber auch vom Flur - ideal zu erreichen. Die Wohnküche, der Flur und das Bad sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die etablierten Fenster sorgen für ansprechende – teils sonnige - Lichtverhältnisse.

Vom Flur ausgehend erreichen Sie das Kinder-Zimmer, das Eltern-Zimmer und ein weiteres Kinder-Zimmer mit Ausgang zur überdachten Terrasse (Ost) sowie das Gäste-Zimmer. Ein stimmiges und funktionales Bad verführt zu entspannten Abläufen, die sich auf die Bewohner positiv auswirken.

Über den separaten Haus-Eingang - Trennung vom privaten Bereich - gelangen die Kunden bzw. Klienten direkt in das geräumige, hellen und großzügigen Raum (aktuell Yoga-Studio) im 1. Obergeschoss mit vier großen Fenster. Ein Umkleideraum, ein weiteres Zimmer für z. B. Therapiezwecke und ein Büroraum mit kleinem französischen Balkon runden das Obergeschoss optimal ab. Das WC und die Garderobe befinden sich im Eingangsbereich. Ein liebevoll angelegter Garten bringt Ruhe in den Alltag. Das Gewächshaus, ein Gartenschuppen und ein Gerätehaus sind für den Gartenliebhaber vorhanden.

Der Carport bietet Schutz für Ihr Fahrzeug.

Glasfaserkabel-Anschluss - laut Anbieter TNG: 500 MBit/s im Download und bis zu 50 MBit/s im Upload verfügbar.

Eine PV-Anlage (Baujahr: 2005) mit 10 kWp/a zur grünen Strom-Gewinnung ist nicht im Kaufpreis enthalten und bitte gesondert zu verhandeln.

Das Ertrags orientierte Yoga-Studio ist voll ausgestattet. Sollten Sie zu der Ziel- Gruppe der Yoga-Unternehmer- bzw. Unternehmerinnen gehören, ist zusätzlich eine Ablöse zum Verkaufspreis für Firma und Equipment in Höhe von 25.000,- € zu verhandeln.

Raumaufteilung

Hauswohnfläche (ohne Dach-Geschoss) gesamt: ca. 248 m²

Erdgeschoss 147,24 m²:

Hauswirtschaftsraum (HWR), Flur, Gäste-WC, Wohn-Essbereich, Abstellraum, Schlafraum, zwei Kinder- und ein Gäste-Zimmer sowie Bad

Obergeschoss 100,77 m²:

YOGA-Studio, Umkleideraum, Flur, Heizungsraum, ein Zimmer und ein Büro

Dachgeschoss:

Spitz-Dachboden ca. 35 m²

Lage

In ruhiger Lage in Ostenfeld ca. zwölf Kilometer östlich von Husum.

Die Gemeinde Ostenfeld ist 2.762 ha groß und hat 1.519 Einwohner (Stand: 2018). Sie grenzt im Osten an den Nachbarkreis Schleswig-Flensburg. Einheimische und Kenner der Region bezeichnen Ostenfeld als eine der schönsten Gemeinden Nordfrieslands mit hoher Wohnqualität. Dieser ganz besondere Mikrokosmos stärkt und nährt den gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Ostenfeld ist eine Gemeinde im Grünen, die nicht zu den Verschlafenen gehört, denn die Einwohner haben alles im Ort, was eine gute Infrastruktur ausmacht. Ferner stehen eine moderne Grundschule, zwei Kindergärten (davon ein WALD-Kindergarten) sowie viele Einkaufsmöglichkeiten, mit Artikeln, die nicht nur den täglichen Bedarf abdecken, zur Verfügung. Die Gewerbetreibenden sowie der Fremdenverkehrsverein gründeten einen Handels- und Gewerbeverein für die Gemeinden Ostenfeld, Winnert und Wittbek.

Diverse Arztpraxen, eine Zahnarztpraxis sowie eine Apotheke gewährleisten eine gute medizinische Versorgung für Einwohner und Urlaubsgäste. Der Sportverein mit seinen fast 1.000 Mitgliedern und weitere kulturelle Vereine und Einrichtungen bieten eine umfangreiche Palette von Freizeitangeboten.

Ein beheiztes Schwimmbad mit großer Sporthalle rundet das Freizeitangebot ideal ab. Die von der Landwirtschaft

genutzten Äcker und Wiesen sowie Wälder und Flusslandschaften prägen das vielfältige Bild außerhalb des Dorfes. Mit rd. 54 m über NN besitzt Ostenfeld die beiden höchsten topographischen Erhebungen Nordfrieslands. Die Kreisstadt HUSUM ist ca. 12 km von Ostenfeld entfernt. Die Busverbindungen nach Ostenfeld sind bürgernah. Weitergehende Schulformen bis hin zu einer Wirtschafts-Akademie sorgen für zukunftsweisende Bildungsreife. SYLT, die ganz besondere Perle der nordischen Republik, ist mit dem Zug von Husum aus in ca. 60 Minuten erreichbar.

Ausstattung

- massives Haus Baujahr 2002, das Obergeschoss wurde 2016 fertig gestellt
- Stahlbetondecke zwischen EG und OG
- gut isoliertes Dach
- n e u e Gasheizung 2020
- Fußbodenheizung im EG (nur in gefliesten Räumen)
- Heizkörper im EG und OG (das Gäste-Zimmer ist ohne Heizung)
- zusätzlicher Schwedenofen (Holz) im Wohnbereich
- Kunststoff-Fenster
- Bad mit Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken
- zwei Terrassen / Ost-Seite (eine davon ist überdacht)
- weitere Terrassen / West- und Süd-Seite
- Kalt-Wintergarten
- Gewächshaus
- drei Gartenhäuser
- Carport
- Fünf Stellplätze
- Glasfaseranschluß (schnelles Internet)

Sonstiges

Wir vermarkten diese Immobilie exklusiv. Es besteht ein qualifizierter Alleinauftrag.

Eine unverbindliche Erst-Besichtigung ist nach Vorlage eines Kapital-Nachweises möglich.

Die Vermittlungsprovision für den Käufer errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Die von uns verarbeiteten Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. der Verkäuferin. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischen-Verkauf und Irrtümer sind vorbehalten.

Sollten Sie als Verbraucher, somit nicht als UNTERNEHMER auftreten, gilt das "Gesetz zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie"; - gültig ab dem 13.06.2014. Dieses Gesetz wirkt sich auf unsere Arbeit als Makler/Vermittler aus: Verbraucher können Verträge über Dienstleistungen von Immobilienmaklern, die außerhalb von Geschäftsräumen oder über das Internet sowie per Telefon, E-Mail oder Brief geschlossen wurden, innerhalb von 14 Tagen widerrufen. Der Makler muss daher seine Kunden (Verbraucher) schriftlich über ihr Widerrufsrecht belehren.

Ferner erhalten Sie von uns das Formular "Datenschutzrechtliche Einwilligungserklärung zur Speicherung Ihrer Daten" übermittelt. Diese Erfordernis ist dem neuen Datenschutz-Recht seit 25.05.2018 gesetzlich geschuldet.

Bitte denken Sie im Interesse aller Beteiligten rechtzeitig an den Finanzierungs-Nachweis.

Ferner sind Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz (GwG) seit dem 01.01.2020 zu weiteren Sorgfaltspflichten verpflichtet. Hierzu gehört z. B. bei Anbahnung eines Kaufvertrages die Ausweiskopien der Käufer-Partei in den Akten zu hinterlegen und für 5 Jahre aufzubewahren.

Wir stehen Ihnen für Beratungen & Besichtigungen sowie weitere Informationen gerne zur Verfügung. Am besten Sie melden sich über das KONTAKT-FORMULAR, bitte mit Angabe Ihrer vollständigen Daten (wie Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail Adresse).

Mit den besten Grüßen

Bernhard Vogel Immobilienfachwirt / Inhaber - abv-Immobilien Bernhard Vogel e. K.

Ansprechpartner

Bernhard Vogel
abv - Immobilien Bernhard Vogel e.K.
Bajuwarenring 23
84371 Triftern

Mobil +49 170 3532729
Zentrale +49 8562 962924
Fax +49 8562 9628940
E-Mail b.vogel@abv-immobilien.de
Webseite <http://www.abv-immobilien.de>

Anbieter

a b v - Immobilien ® Bernhard Vogel e. K.
Bajuwarenring 23
84371 Triftern

Zentrale
Fax
E-Mail
Webseite







