

Exposé

Einfamilienhaus in Niebüll

Großes Stadthaus in Niebüll



Objekt-Nr. **OM-308307**

Einfamilienhaus

Verkauf: **462.000 €**

25899 Niebüll
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	566,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	179,97 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses schöne Haus mit Mansarddach besitzt große moderne Zimmer. Es ist bei Bedarf leicht möglich, die Aufteilung der Zimmer in mehrere kleine umzugestalten.

Ein offener Wohn-, Küchen und Essbereich verkörpert eine moderne Wohnlandschaft.

Der eingebaute Küchenblock von Valcucine ist nachhaltig, nur aus Glas und Aluminium, hergestellt.

Der hängende Kamin (Slimfokus) kann in alle Richtungen gedreht werden um überall ein gemütliches Ambiente zu erzeugen.

Das Gebäude ist historisch, steht aber nicht unter Denkmalschutz.

Ausstattung

Die Haustüren sind vom Tischler hergestellt und den Originaltüren nachempfunden.

Der Wintergarten und das Bad sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Der Fußboden in den Wohnräumen besteht aus massiven Eichendielen.

Das Bad ist mit Wanne und Dusche ausgestattet. Das Gästebad mit Toilette und Handwaschbecken.

Ein Glasfaseranschluss ist schon vorhanden.

Die Buderus Gasheizung (2016) wird für die Warmwasseraufbereitung durch Solarthermie unterstützt. Alle Rohrleitunten (auch Warm- und Kaltwasser) wurden erneuert und isoliert.

Energieeffizienzklasse E, nach Energiebedarfsausweis.

Für die Strom Grundlast sind 640 Watt Solarpanele installiert (genehmigt, angemeldet).

Durch die 3-fach verglasten Fenster besteht ein besonderer Schall- und Wärmeschutz.

Die elektrische Anlage wurde komplett erneuert und entspricht heutigen Anforderungen.

Der Dachboden ist für vielfältige Möglichkeiten ausbaufähig.

Der Keller besitzt mehrere Räume. Hier ist auch die Heizung installiert. Er besitzt eine separate Außentür.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus befindet sich in der Nähe des Niebüller Zentrums, dieses ist zu Fuß oder mit dem Auto schnell zu erreichen. Die Bahn bietet direkte Anbindungen nach Sylt und Flensburg/Husum/Hamburg. Die Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut und bietet ein attraktives Angebot in alle Richtungen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	146,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wintergarten Außen

Exposé - Galerie



Haustür



Exposé - Galerie



Zwischentür Eingangsflur



Exposé - Galerie



1. Etage



Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten Eingang Küche

Exposé - Galerie



Eingang Wintergarten



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten

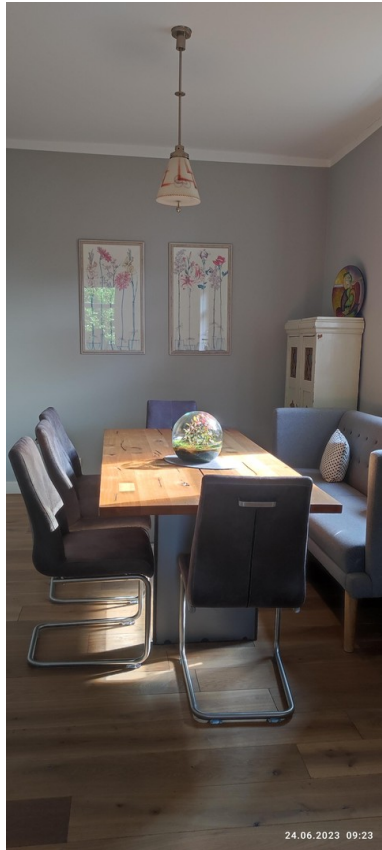


Treppe zur Terasse



Eingang zum Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnen



Alte gusseiserner Heizkörper



Eingangstür Büro

Exposé - Galerie



Büro



Gästebad

Exposé - Galerie



Bad



Exposé - Galerie



Bad



Kellertreppe innen

Exposé - Galerie



Keller Außentreppe



Keller



Keller

Exposé - Galerie



Keller

Exposé - Galerie



Dachboden



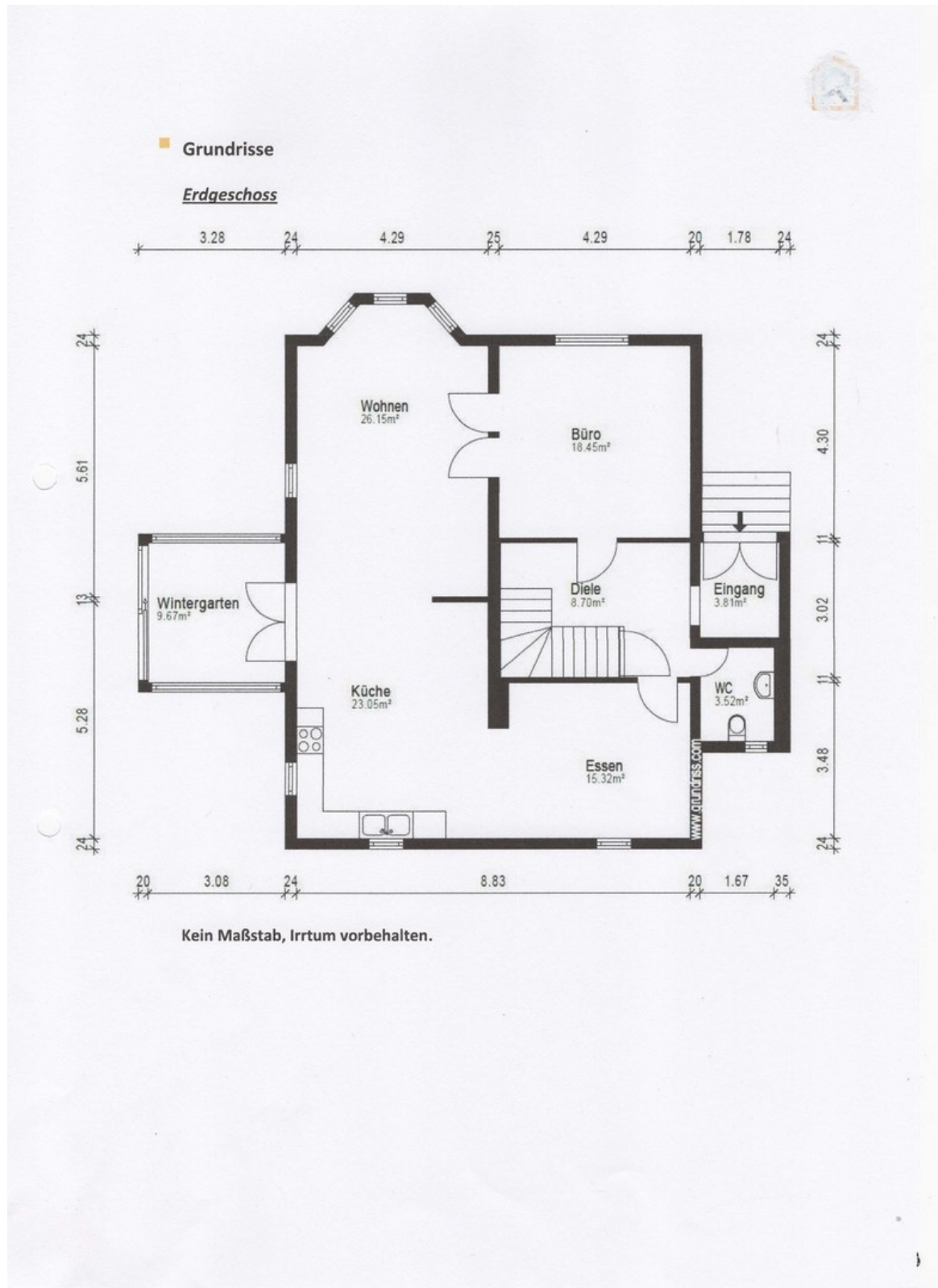
Dachboden

Exposé - Galerie



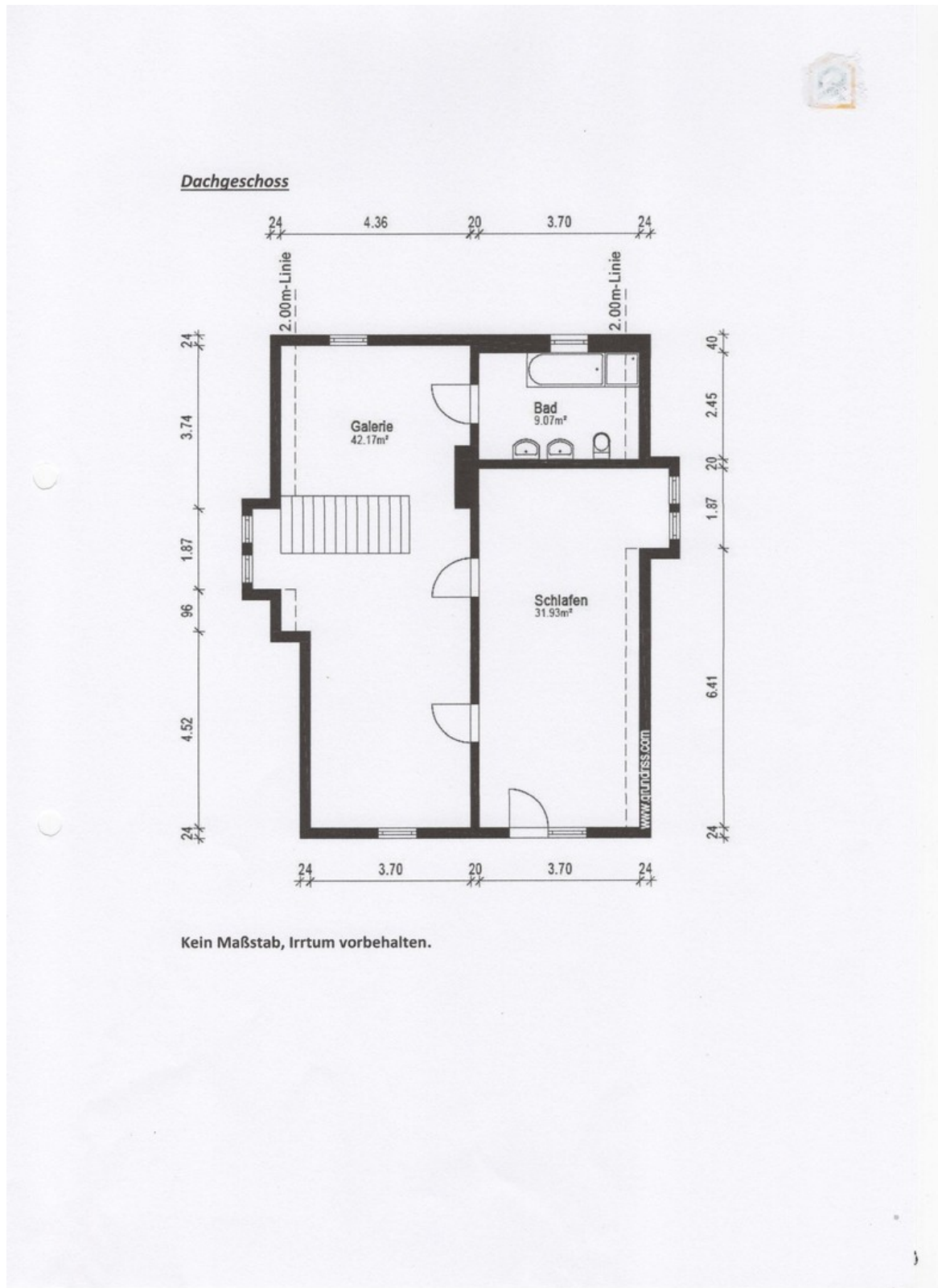
Dachboden

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Lageplan