

Exposé

Einfamilienhaus in Witzwort

**Moderner Bungalow in ruhiger Dorflage mit Weitblick,
Ruhe & Nordseenähe**



Objekt-Nr. OM-406521

Einfamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

Telefon: 0152 58530674

Mobil: 0152 58530674

25889 Witzwort
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	755,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	129,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderner Bungalow in Witzwort- Baujahr 2021 mit Solaranlage+ Speicher und Top Ausstattung.

Das Haus wurde in moderner Holzständerbauweise errichtet, die für gute Wärmedämmung und ein angenehmes Raumklima sorgt.

Dieser moderne Bungalow aus dem Jahr 2021 überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung, energieeffiziente Technik und den durchdachten Grundriss. Auf einer Ebene erwarten Sie ca. 129 m² Wohnfläche – ideal für Familien, Paare oder alle, die komfortables Wohnen ohne Treppen schätzen.

Die große überdachte Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein, während die moderne Solaranlage mit 10 kW Speicher für niedrige Energiekosten sorgt. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt zudem ganzjährig für ein angenehmes Raumklima.

Dieser Bungalow bietet modernen Wohnkomfort, nachhaltige Energienutzung und eine hochwertige Ausstattung – ein Zuhause zum Wohlfühlen und Ankommen!

Ausstattung

Baujahr: 2021 – neuwertiger Zustand

- Wohnfläche: ca. 129m² auf einer Ebene
- Erdwärmeheizung mit Fußbodenheizung
- Solaranlage mit 10 KW Speicher
- Lüftungsanlage für frische Luft und gesundes Raumklima
- Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Moderne Küche
- Mehrere Schlafzimmer – flexibel nutzbar
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Geste WC
- Hauswirtschaftsraum (HWR) mit Platz für Waschmaschine, Trockner und Haustechnik.
- Komplett ausgestattet – sofort bezugsfertig
- Große überdachte Terrasse mit freiem Blick
- Stellfläche für zwei Autos direkt am Haus
- Vollständig eingezäuntes Grundstück

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend von Witzwort.

Hier genießen Sie eine friedliche Umgebung mit freiem Blick über Wiesen und Felder – ideal für alle, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer zentralen Position zwischen beliebten Ausflugszielen:

Der bekannte Kur- und Badeort St. Peter-Ording mit seinem endlosen Sandstrand liegt nur eine kurze Autofahrt entfernt.

Auch die malerische Stadt Friedrichstadt mit ihren Grachten sowie die Hafenstadt Husum sind schnell erreichbar und bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Angebote.

Diese Lage vereint Ruhe, Natur und Nähe zur Nordsee – perfekt für ein entspanntes, modernes Leben auf dem Land.

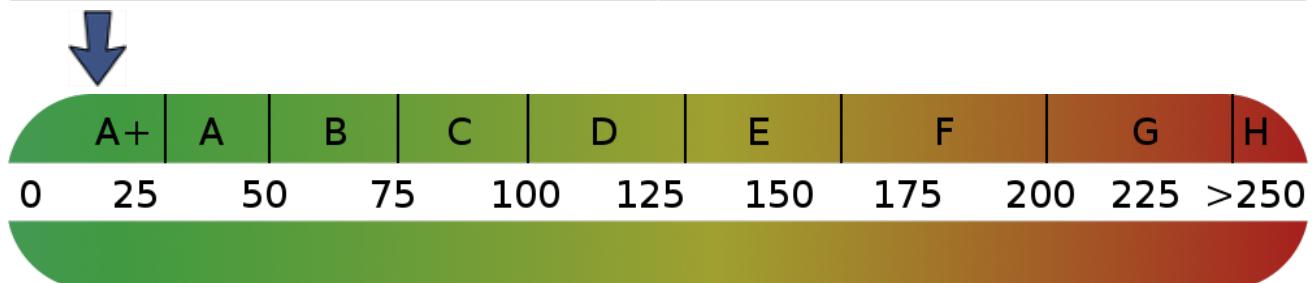
Einkaufsmöglichkeiten, Schule und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

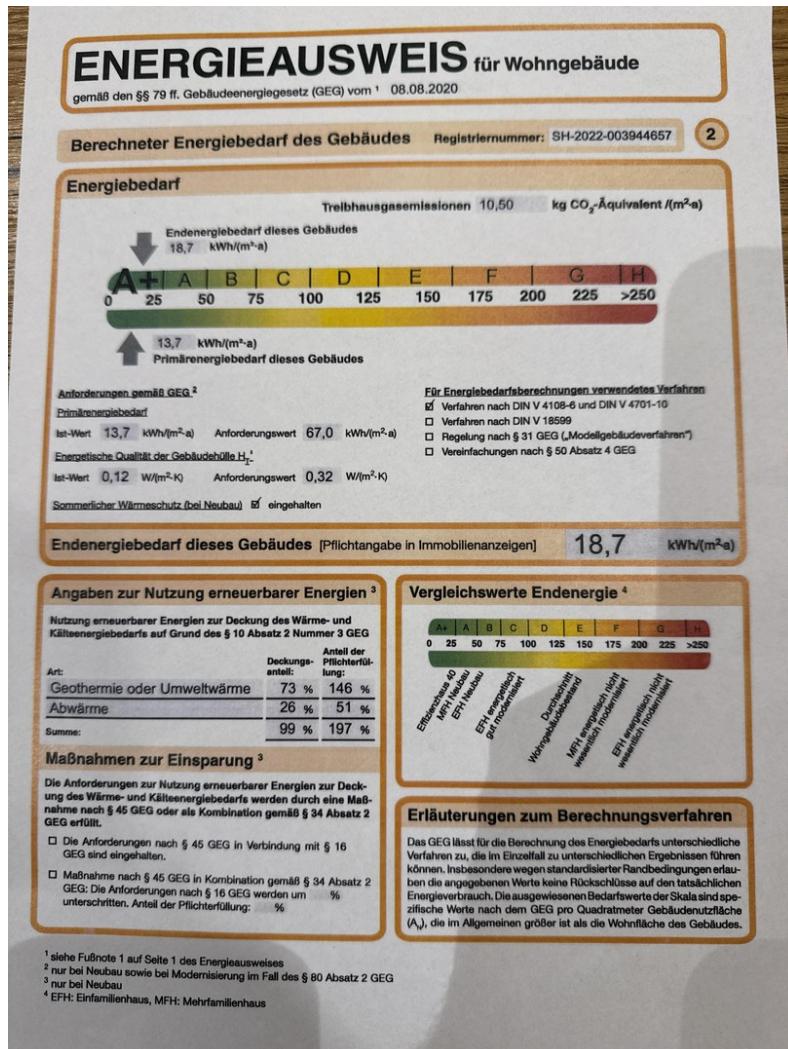


Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude		
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.2020		
Gültig bis: 01.02.2032	Registriernummer: SH-2022-003944657	
Gebäude		
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse		
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ²	2021	
Baujahr Wärmezeuger ³	2021	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudefläche (A ₁)	174 <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁴	Strom (Wärmepumpe)	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Strom (Wärmepumpe)	
Erneuerbare Energien	Art	Verwendung
	Geothermie, PV-Strom	Holzung, Warmwasser
Art der Lüftung ⁶	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁷	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelehrte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁸	Anzahl: <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	
Artikel der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Nächster Fälligkeitstermin der Inspektion:	
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes		
<p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Angabe eines Energieausweises ermittelt werden. Ein Energieausweis ist ein Dokument, das die energetische Qualität eines Gebäudes durch die Angabe des Energieverbrauchs ermittelt wird. Das Dokument darf die energetische Qualität eines Gebäudes nach dem GEG, die in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überzeugende Vergleiche ermöglichen (Erklärungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).</p> <p><input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.</p> <p><input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.</p> <p><input type="checkbox"/> Der Energieausweis ist eine Dokumentation der energetischen Qualität des Gebäudes (Energieausweis).</p>		
Datenreihung Bedarf/Verbrauch durch <input type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller		
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises		
<p>Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.</p>		
Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)		Unterschrift des Ausstellers
 ING.-BÜRO BRUHN & THOMSEN Dipl.-Ing. Jürgen Bruhn Lecker Chaussee 1 25917 Leck		 Ausstellungsdatum 02.02.2022
<small>¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG ² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzuurufen ³ bei Wärmezeugern möglich ⁴ bei Wärmezeugern: Baujahr der Übergastration ⁵ Wärmezeuger und Wärmeleiter Wärmequelle und Wärmetauscher im Sinne des § 74 Abs. 2</small>		

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

