

Exposé

Einfamilienhaus in Hennstedt

**- provisionsfrei - Gemütliches Einfamilienhaus mit
großem Garten**



Objekt-Nr. OM-434901

Einfamilienhaus

Verkauf: **398.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Schmidt

Horst 11
25779 Hennstedt
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.399,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	222,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	47,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir bieten unser großzügiges und gepflegtes Einfamilienhaus mit viel Platz innen wie außen, in einer einzigartigen Naturlage mit guten Parkmöglichkeiten und Glasfaser provisionsfrei zum Kauf an.

Sie brauchen Platz, mit oder ohne Kinder? Dann ist diese Immobilie genau richtig für Sie. Sie betreten das Haus über die Nordseite in eine große Diele mit Garderobe und Klönschnack-Sitzecke. Angrenzend befinden sich der Hauswirtschaftsraum (den wir nicht in die Anzahl der Zimmer mit aufgenommen haben), der viel Platz für Ihre Vorräte und Kühlgeräte bietet, Ihre Garage und der abteilbare Wohnbereich des Erdgeschosses. Außerdem gelangen Sie von hier aus über eine Holzterrasse in das Obergeschoß. Neben der Garage finden Sie eine kleine Haus- und Gartenwerkstatt und nochmals Lagermöglichkeiten sowie den Heizungsraum.

In das Obergeschoß kommend, betreten Sie ein ca. 40 m² großes Studio, welches Ihr neues Wohnzimmer sein könnte. Vom Studio ausgehend erreichen Sie das Zimmer Eiderblick zur Ostseite und ein weiteres Zimmer zur Westseite, welches sich als Schlafzimmer anbietet. Außerdem befinden sich ein kleines Duschbad und eine kleine offene Küche im OG. Das Dach mit Spitzboden wurde 2004 saniert und vollständig gedämmt.

Im Erdgeschoß Süd-Ost-Lage befinden sich die Küche mit neuer EBK inkl. moderner Einbaugeräte nebst Esszimmer. Über den Südflur erreichen Sie das Duschbad mit Waschmaschine und Trockner sowie 3 weitere Zimmer, die zuletzt als Gästezimmer und Büro genutzt wurden. Das Erdgeschoss hat einen separaten Hauseingang von der Südseite, der auch zur Terrasse, dem Pavillon und dem großen Garten führt.

Das Objekt bietet auch besondere Nutzungsmöglichkeiten, z. B. für das Bewohnen in Mehrgenerationen oder auch zur teilweisen Nutzung oder Vermietung als Ferienwohnung oder Einliegerwohnung.

Über die Jahre wurden immer wieder Modernisierungen (Fenster, Fußböden, Heizung, Bad u. a.) durchgeführt. Überwiegend sind die Zimmer mit Natur-Holzdielen oder Laminat versehen, die Flure im EG sind gefliest.

Heiz- und Nebenkosten

=====

Nebenkosten p.m.: ~ 185 €

Heizkosten p.m.: ~ 225 €

Anm.: In den Nebenkosten sind Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Wasser, Eider-Treene-Verband, Abfall, Schornsteinfeger und Heizungswartung einbezogen. Die Kalkulation der Heizkosten basiert auf einer dreijährigen "rund um die Uhr"-Beheizung für die Jahre 2023-2025 und stellt sich deutlich freundlicher dar, als der gesetzlich berechnete Energiebedarfsausweis vom 05.09.2021. Sie übernehmen hier ein Haus mit ehrlicher Substanz, überschaubaren Verbrauchskosten und vollem 4000L-Öltank.

Dank Highspeed-Internet verbinden Sie Beruf und Freizeit hier mit einer einzigartigen Lebensumgebung.

Kontaktaufnahme

=====

Bei Interesse teilen Sie uns bitte neben Ihren Fragen und Wünschen auch Ihren vollständigen Namen, Anschrift sowie Ihre E-Mail-Adresse oder Telefonnummer per Kontaktformular mit. Anonyme Anfragen können wir leider nicht berücksichtigen. Von Besichtigungen auf eigene Faust ohne vorherige Anmeldung bitten wir aus Rücksicht auf die Bewohner abzusehen.

Ausstattung

- Glasfaseranschluss

- moderne Einbauküche aus 2022
- Doppelcarport (~2,30m Höhe)
- Einzelgarage
- 3 Stellplätze vor der Garage
- Grundstück ist voll erschlossen
- Heizungsanlage und Heizkörper 2023 erneuert, Brennwertkessel Buderus Logano plus KB195i mit App-Steuerung
- Pavillon im Garten für Regentage

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Duschbad, Einbauküche

Lage

Der Ortsteil Horst liegt an der Eider im begehrten sogenannten Omega-Herz von Dithmarschen, er besteht lediglich aus ca. 2 Dutzend Häusern, hier klönt man auf der Dorfstraße. Kinder genießen die frische Luft und Freiheit, ein Schulbus bringt sie sicher nach Hennstedt und zurück. Das weitere Umland ist neben der Eider landwirtschaftlich von schier unendlichen Weiden und Feldern geprägt.

Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt und Discounter), eine Tankstelle, Post, Packstation oder Allgemeinmediziner sowie eine Apotheke finden Sie ebenfalls im 4km entfernten Hennstedt. Die Gemeinde bietet für ältere Anwohner gegen einen geringen Obolus Shuttle Service für Arztbesuche oder Einkäufe.

Sie suchen einen Liegeplatz für Ihr (zukünftiges) Boot? Im Ortsteil und im Nachbarort befinden sich Liegeplätze an den Marinas der Eider.

Starten Sie Ihre Ausflüge in Dithmarschen direkt ab der Haustür als ausführliche Spaziergänge oder mit dem Rad bis zur Nordsee. Mit dem Auto sind Sie in 20 Minuten am Eidersperrwerk oder in Friedrichstadt ("Klein-Amsterdam") bzw. in 45 Minuten in Sankt Peter-Ording.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	184,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Haus Nord-Ost-Ansicht

Exposé - Galerie



Haus und Garten



Haus Süd-West-Ansicht

Exposé - Galerie



Eingang Diele



Bad EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG Backecke

Exposé - Galerie



Küche EG



Esszimmer

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Treppe

Exposé - Galerie



Studio



Studio

Exposé - Galerie



Küche OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Eiderzimmer



Eiderzimmer Ausblick

Exposé - Galerie



Eiderzimmer



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Pavillon



Haus zur Weihnachtszeit

Exposé - Galerie

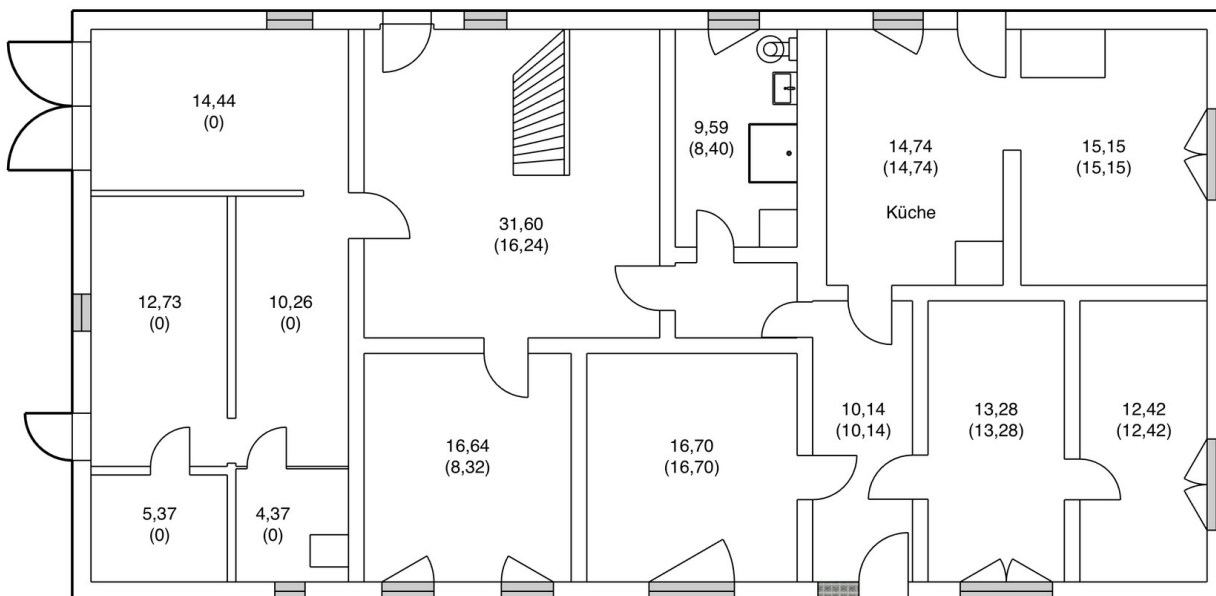


Haus Süd-Ost-Ansicht

Exposé - Grundrisse



Horst 11_EG

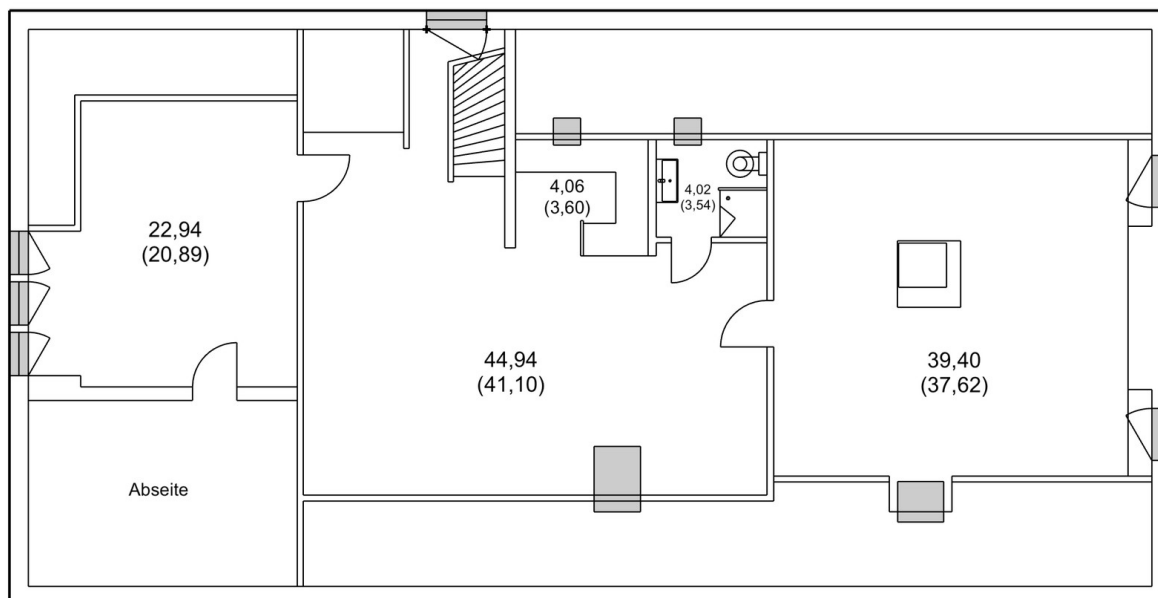


Alle Angaben in m² (ohne Gewähr)
Angaben in () = berechnete Wohnfläche

Grundriss EG



Horst 11_OG



Alle Angaben in m² (ohne Gewähr)
Angaben in () = berechnete Wohnfläche

Grundriss OG