

# Exposé

## Einfamilienhaus in Vollerwiek

### Wohnen an der Nordsee, Einfamilienhaus in Vollerwiek bei Sankt Peter-Ording, Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-437624

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **495.000 €**

25836 Vollerwiek  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1995	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	1.038,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	181,53 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	77,68 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das energieeffiziente Einfamilienhaus aus dem Jahr 1995 liegt im ruhigen Dorfkern von Vollerwiek.

Es wurde in den Jahren 2017 und 2024 modernisiert und ist in einem technisch und energetisch einwandfreien Zustand. Alle Bäder und das Gäste-WC wurden komplett erneuert. Das Dach ist mit einer Zwischensparrendämmung versehen.

Der Eingangsbereich ist als Windfang ausgelegt, dort befindet sich die Garderobe, das Gäste-WC und die in das Obergeschoss führende neue Holzterrasse.

Im Erdgeschoss erwarten Sie großzügige 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit insgesamt vier Zimmer, ein Duschbad und die Küche. Neben der Küche befindet sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit eigenem Zugang von außen.

Das 47 m<sup>2</sup> große Ess-/Wohnzimmer ist mit einem Eichen-Parkettboden belegt und hat einen Kaminofen mit einer nominalen Leistung von 7,5 KW.

Durch eine Schiebetür betritt man die ca. 80 m<sup>2</sup> große Terrasse mit elektrischer Markise und ausrollbarem Vorhang.

Das moderne Bad im Erdgeschoss ist mit einer bodentiefen Dusche (1,00 m x 1,00 m), WC und Bidet ausgestattet. Außer dem Wandheizkörper (Handtuchwärmer) sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Die Anschlüsse für eine Eckbadewanne wurden 2017 hinter einer Fliese verlegt, sodass diese bei Bedarf problemlos eingebaut werden kann.

Das Obergeschoss bietet auf ca. 41 m<sup>2</sup> zwei Zimmer und ein Duschbad mit Toilette. Von jedem Zimmer ist jeweils ein großer Abstellraum (Grundfläche insgesamt ca. 77 m<sup>2</sup>) zugänglich.

Alle Fenster sind mit abnehmbaren Fliegengittern versehen, die Velux-Dachflächenfenster werden mit solarbetriebenen Rollläden beschattet.

Zwei Gartenhäuser (ca. 8m<sup>2</sup> und 9 m<sup>2</sup>) sowie ein Schuppen (ca. 21 m<sup>2</sup>) sind für Fahrräder, Holzlager, Gartengeräte, Werkstatt etc. hervorragend geeignet.

Für Ihre Fahrzeuge gibt es zwei Abstellplätze und einen übergroßen Carport (ca. 17 m<sup>2</sup> und ca. 2,40 m Höhe) direkt am Haus.

Der nach Süden ausgerichtete große, gepflegte Garten bietet einen ruhigen Rückzugsort.

Glasfaseranschluss ist vorhanden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage ca. 700 m Luftlinie von der Nordsee und dem grünen Deich entfernt. Dort gibt es sich eine großzügige Badestelle und ein nettes Lokal, im Dorf selbst ein Weincafé.

Der bekannte Luftkurort Sankt Peter-Ording mit seinen herrlichen Sandstränden und Pfahlbauten ist nur 12 km entfernt.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten (EDEKA, NETTO, KiK, großer Baumarkt, EURONICS mit Poststelle) sind in Garding (ca. 4,5 km) zu erreichen.

Hofläden mit lokalen landwirtschaftlichen Erzeugnissen gibt es in näherer Umgebung. Ein Wochenmarkt findet dienstags in Garding statt.

In Garding finden Sie auch Arztpraxen (Allgemeinärzte, Zahnärzte, Kinderarzt, Physiotherapeut, Ergotherapeut, Chiropraktiker, Tierarzt), eine Apotheke, Kindertageseinrichtungen, eine Grundschule und einen Bahnhof.

Weiterführende Schulen sind in Sankt Peter-Ording (ca. 12 km) und in Tönning (ca. 13km).

Unter Garding.de gibt es im Internet eine Aufstellung aller ansässigen Unternehmen wie z.B. Gastronomie, Friseure, Autoservice, Tankstelle, TÜV etc.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Ansicht von Süden

# Exposé - Galerie



Terrasse



Blick nach Süden

# Exposé - Galerie



Ansicht von Süden



Ruheoase

# Exposé - Galerie



Garten



Carport mit Schuppen

# Exposé - Galerie



Teilansicht Badestelle



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Blick auf Terrasse



Zimmer EG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Zimmer DG

# Exposé - Galerie



Zimmer DG



Zimmer DG



# Exposé - Grundrisse

