

Exposé

Doppelhaushälfte in Utersum

Ihr Traumhaus in Utersum? Großzügig. Strandnah. Top-Zustand. TÜV-Nord gecheckt! Provisionsfrei!



Objekt-Nr. **OM-440428**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.110.000 €**

Ansprechpartner:
Dieter Fienhold

25938 Utersum
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	866,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	126,43 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	73,93 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

✓ Top-Lage.

Nur ein paar Schritte zum wunderschönen Utersumer Sandstrand entfernt. Auf einem eigenen Grundstück von 866 qm. Ruhig gelegen, etwas auf der Straße Triibergem.

Mit besonderem Planungs- und Bebauungsvorteil dank genehmigten Bauantrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 69 Landesbauordnung (LBO). Z. B. Grenzbebauung und genehmigte Überschreitung Grundflächenzahl dank Bestandsschutz.

✓ Im „Friesen-Look“.

Eine wunderschöne Doppelhaus-Hälfte unter Reet. Mit vielen friesischen Elementen. Z.B. Reetdach, antiker Rotklinker mit geschmiedetem Maueranker, Friesenwall, weiße Möbel vom Insel-Tischler, antiker Mylin-Ofen mit antiker Kachelwand. Reetdach-Gartenhütte mit Stromanschluss.

✓ Moderne Bauweise.

Errichtet 2013 von Föhrer Handwerkern. Mit z. B. Kalksandstein 17,5cm, Kerndämmung 11,5cm, Zweischeiben-Isolierverglasung. Fußbodenheizung im ganzen Haus. Nahwärme aus Utersum Hedehusum. Glasfaseranschluss. Satelliten TV.

Die Nebenkosten sind deshalb überschaubar. Durchschnittlich in den letzten 4 Jahren € 559 pro Monat.

✓ Viel Platz.

Über 200 qm Wohn-/Nutzfläche. Weitläufiges eigenes Grundstück mit 866 qm. Rundum mit vielen Büschen bepflanzt. Eine geräumige Parkfläche, auf dem locker 4 Pkw stehen können.

✓ Hoher Wohnkomfort.

Durchdachte Raumaufteilung. Im EG großzügiger Wohn- und Essbereich mit 2 Zugängen zur umlaufenden Terrasse (55 qm). Offene Küche mit Kochinsel und separatem Vorratsraum. Im OG 2 Schlafzimmer jeweils mit Bad en Suite, eins mit Badewanne. Im UG Wellnessbereich, Relaxing-Zone und Hauswirtschaftsraum.

✓ Individuelle Nutzung

Als neuer Lebensmittelpunkt zum Leben und Arbeiten. Als Alters-Ruhesitz ganz nah am Meer. Auch zur Ferienvermietung geeignet.

✓ Faire Preisvorstellung - durch TÜV-Nord ermittelt

Verkehrswert ermittelt durch Wertgutachten der unabhängigen Fachleute von TÜV-NORD: Marktangepasster Sachwert des Objekts 1.126.323,25 €, plus besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 25.000 €. Verkehrswert nach dem Sachwert-Verfahren 1.151.323,25 €. Plus komplette, „Löffelfertige“ Einrichtung und Ausstattung im Wert von etwa € 40.000. Gesamtsumme 1.191.323,25

Unser fairer Verkaufsvorstellung:

€ 1.110.000 plus € 40.000 für Einrichtung/Ausstattung.

✓ Offenes Buch.

Alle wichtigen Informationen werden Ihnen geliefert. Alle Fragen gerne beantwortet. Direkt und umfassend von den Eigentümern.

✓ Keine Maklergebühr.

Der Verkauf erfolgt von privat. Provisionsfrei. Sie sparen einige zehntausend Euro.

✓ Kurzfristig Besichtigungstermine

Wir Besitzer leben auf der Insel in Wyk und sind deshalb fast immer verfügbar. So können wir Ihnen die Immobilie eigentlich jederzeit zeigen und alle Ihre Fragen umfassend beantworten. E

?Interessiert?

Möchten Sie mehr wissen oder vielleicht sogar schon einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren? Dann los.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen. Aber nicht von Maklern.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	153,67 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Nur 200 m bis zum Sandstrand

Exposé - Galerie



In wenigen Schritten am Meer



Über 200 qm Wohn-/Nutzfläche

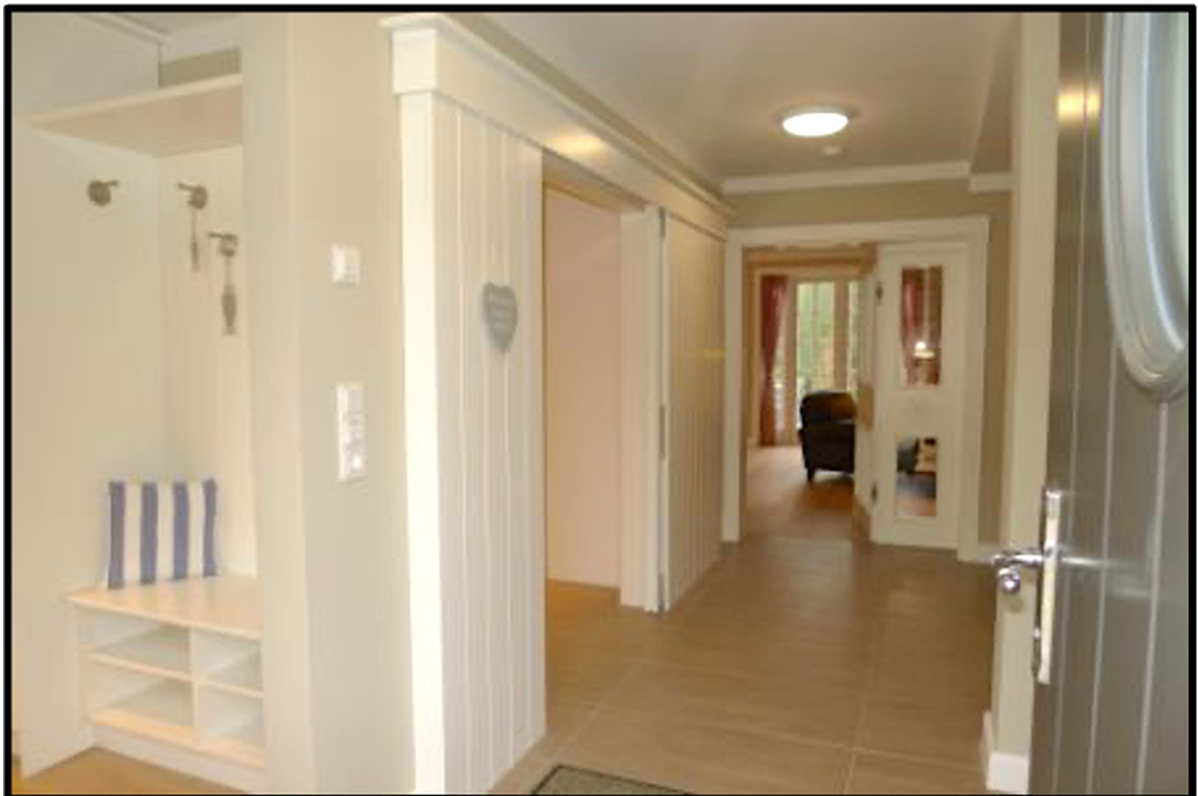


Zweiflügelige Eingangstür

Exposé - Galerie



Großzügiger Eingangsbereich



Links Garderobe + rechts WC

Exposé - Galerie



Eckcouch und Terrassenzugang



TV-Ecke für Ihre Filmabende

Exposé - Galerie



Antiker Kachelofen von Mylin



Essbereich mit Terrassenzugang

Exposé - Galerie



Große Kochinsel in der Mitte

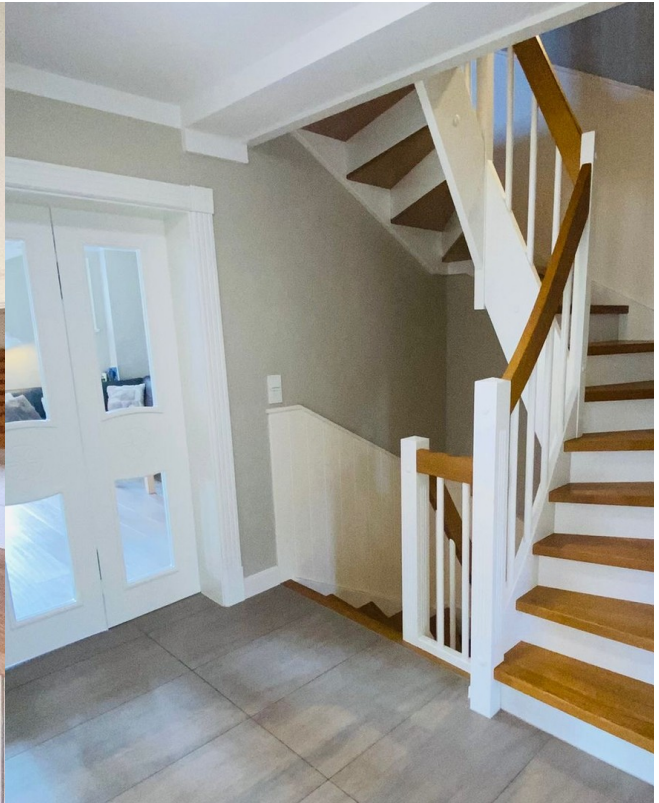


Viel Platz für alle Köche

Exposé - Galerie



Separater Hauswirtschaftsraum



Breiter Aufgang zum OG



1. Schlafzimmer mit Doppelbett

Exposé - Galerie



Einbauschränke mit TV



1. Bad en Suite mit Badewanne

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer mit Doppelbett



Einbauschränke mit TV

Exposé - Galerie



2. Bad en Suite



Flur im UG mit Einbauschränken

Exposé - Galerie



Sauna mit Wellness-Dusche



Relax-Lounge als Rückzugsort

Exposé - Galerie



Duschbad im UG



Hauswirtschaftsraum mit WM/TR



Große Terrasse

Exposé - Galerie



Sonnige Frühstückseck



Sehr viel Platz rund ums Haus

Exposé - Galerie



Eigenes Grundstück mit 866 qm.



Rundum Büsche als Sichtschutz

Exposé - Galerie



Gartenhütte mit Stromanschluss



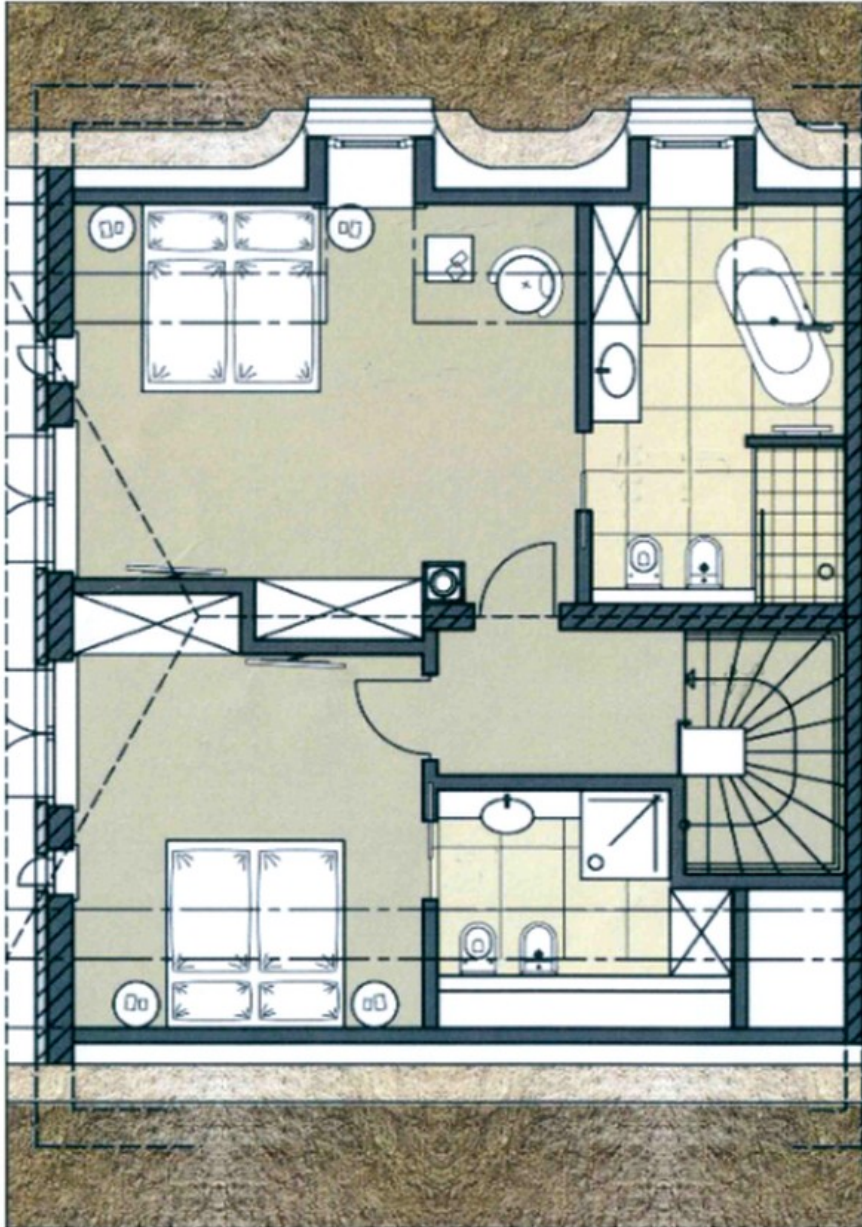
Beleuchtung bei Nacht

Exposé - Grundrisse



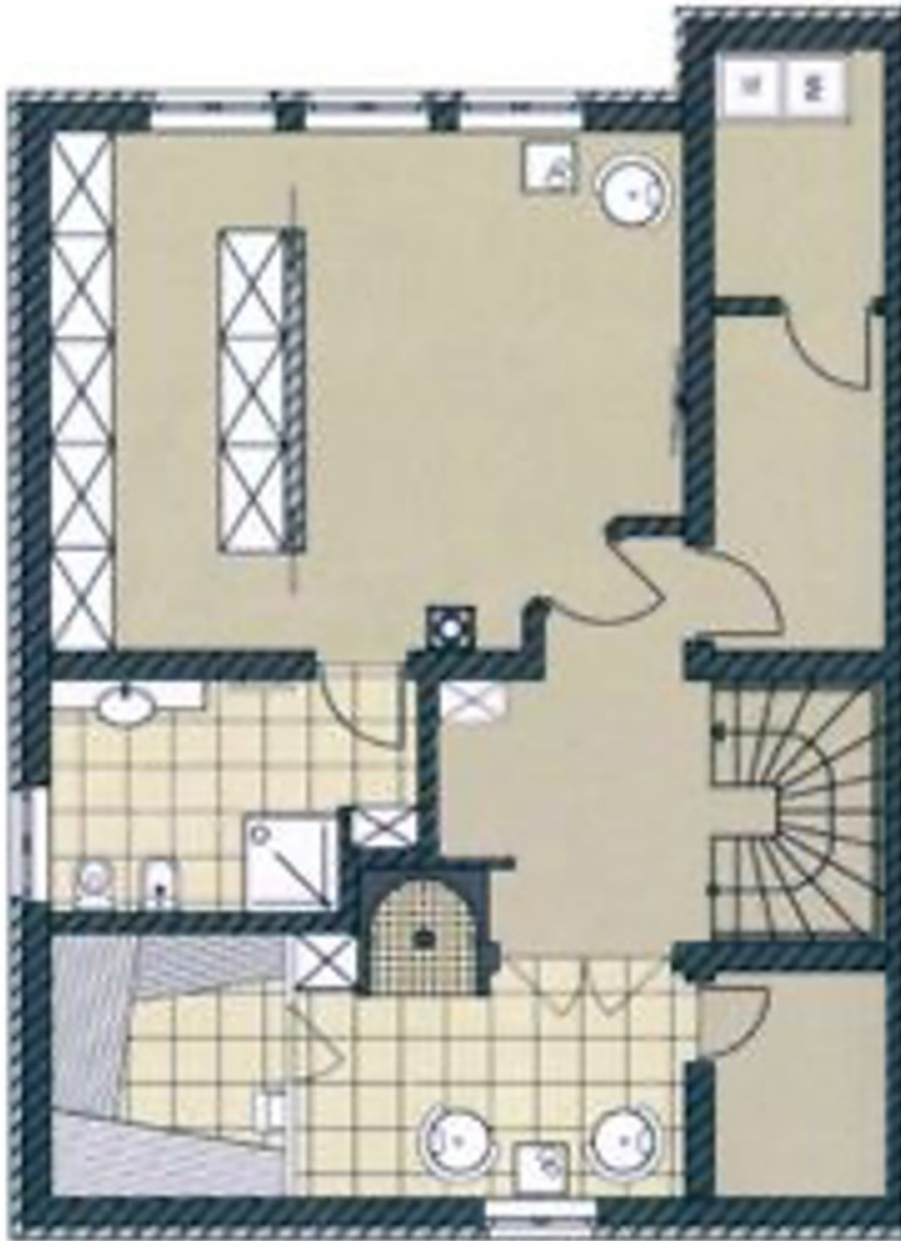
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss UG