

# Exposé

## Einfamilienhaus in Achtrup

**Provisionsfrei: 241 m<sup>2</sup> EFH mit Wärmepumpe, großem Grundstück und Doppelgarage**



Objekt-Nr. OM-443410

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Jan Jørgensen

Holzkehr 2  
25917 Achtrup  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.200,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	241,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige und gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Achtrup bietet auf ca. 241 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für die ganze Familie.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 7 Zimmern, die flexibel als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Hobbyräume genutzt werden können. Der helle, offene Wohnbereich mit Kaminofen schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bildet das Herzstück des Hauses.

Die Immobilie wurde im Jahr 2000 erbaut und kontinuierlich gepflegt. Besonders hervorzuheben ist die moderne Wärmepumpe (2022), die für eine energieeffiziente und zukunftssichere Beheizung sorgt.

Das ca. 1.200 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Platz für Kinder, Freizeit und Erholung. Die großzügige Terrasse (2023 neu angelegt) lädt zum Entspannen ein.

Sehr gute Energieeffizienz (Klasse A) mit einem Endenergiebedarf von nur 31,23 kWh/(m<sup>2</sup>·a).

Ein ideales Zuhause für Familien, die viel Platz, Ruhe und Wohnqualität suchen.

## Ausstattung

- ca. 241 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 1.200 m<sup>2</sup> Grundstück
- 7 Zimmer
- moderne Wärmepumpe (2022)
- Energieeffizienzklasse A
- Endenergiebedarf: 31,23 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- großzügige Terrasse (2023 neu angelegt)
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- zusätzlicher Werkstatt-/Nutzbereich (ca. 80 m<sup>2</sup>)
- Kaminofen
- mehrere Stellplätze
- gepflegter Zustand

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Das Haus ist ab sofort verfügbar und wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft.

Ein Energieausweis liegt vor.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Achtrup, einer ruhigen und familienfreundlichen Gemeinde in Nordfriesland, unweit der dänischen Grenze.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe vorhanden. Der nahegelegene Ort Leck bietet eine sehr gute Infrastruktur mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen.

Auch die Städte Niebüll und Flensburg sind schnell erreichbar. Flensburg liegt ca. 20 Minuten entfernt und bietet ein breites Angebot an Freizeit-, Kultur- und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Lage überzeugt durch eine ideale Kombination aus naturnaher Ruhe und guter Anbindung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	31,23 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Großzügige Terrasse mit viel P

# Exposé - Galerie



Sonniger, gepflegter Garten mi



Großzügiger Eingangsbereich mi

# Exposé - Galerie



Heller und großzügiger Wohnber



Modernes Badezimmer mit Dusche

# Exposé - Galerie

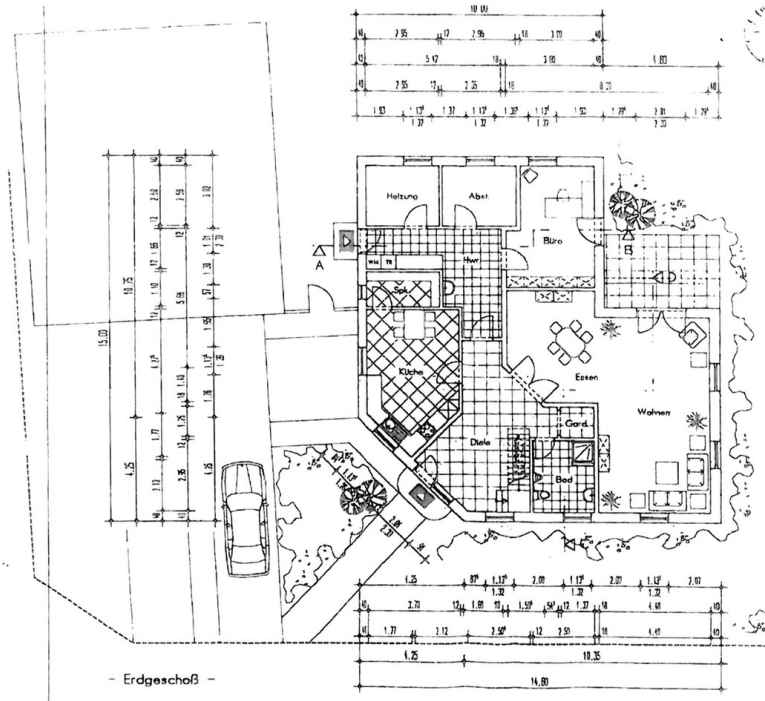


Helles Badezimmer im Obergesch

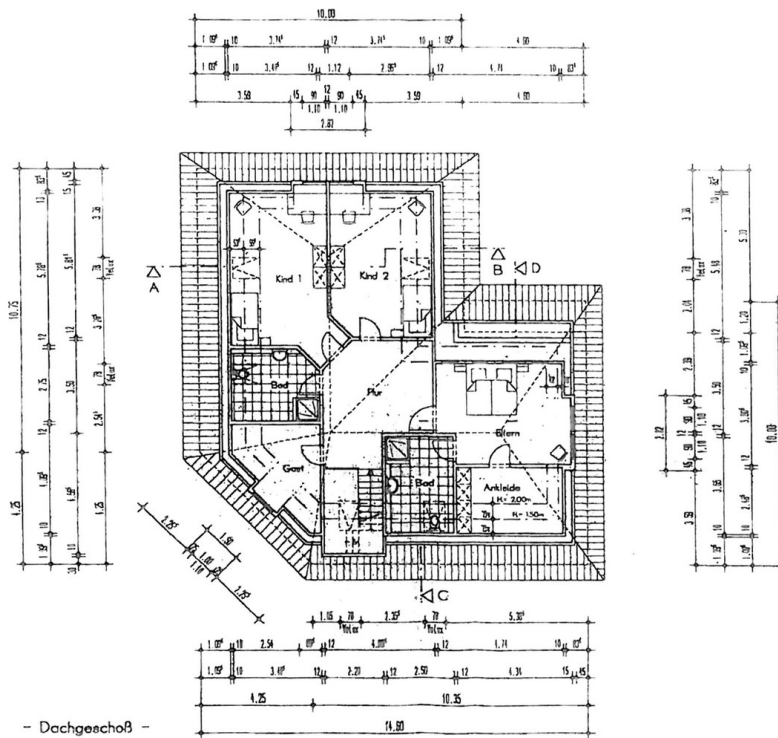


Doppelgarage mit elektrischen

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss