Exposé

Einfamilienhaus in Niebüll

Gepflegtes Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten in attraktiver Wohnlage in Niebüll

Objekt-Nr. OM-444883

Einfamilienhaus

Verkauf: **444.000 €**

25899 Niebüll
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	649,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	154,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Massivhaus aus dem Baujahr 2000 befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Niebüll und bietet mit insgesamt ca. 154 m² Wohn- und Nutzfläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus ist derzeit in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt und eignet sich dadurch ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als großzügiges Einfamilienhaus.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über ca. 71 m² Wohnfläche und bietet eine praktische 2-Zimmer-Aufteilung. Ein gemütlicher Kamin im Wohnbereich sorgt zusätzlich für eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Die Dachgeschosswohnung umfasst ca. 83 m², verteilt sich auf zwei Ebenen und bietet insgesamt 4 Zimmer mit angenehmer Raumaufteilung und viel Tageslicht.

Das Grundstück umfasst ca. 649 m² und überzeugt mit einem großzügigen, nach Süden ausgerichteten Garten. Dank der geschützten Lage genießen Bewohner hier ein hohes Maß an Privatsphäre. Zwei Terrassen ermöglichen sowohl Sonnenstunden am Tag als auch entspannte Abendstunden im Freien.

Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Modernisierungen und die gepflegte Gesamterscheinung der Immobilie. Durch die massive Bauweise, die gute Energieeffizienz sowie die moderne technische Ausstattung bietet das Haus eine attraktive Kombination aus Wohnkomfort und Wirtschaftlichkeit.

Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine hochwertige und laufend modernisierte Ausstattung:

- Baujahr 2000

- Massivbauweise

- 154 m² Wohn- und Nutzfläche

- Grundstücksgröße von 649 m²

- Aufteilung in zwei Wohneinheiten

- Gute Energieeffizienz, Endenergieverbrauch: 89,74 kWh/(m²*a) -> C

- Gasheizung erneuert im Jahr 2018

- Photovoltaikanlage aus 2023 mit Speicher

- Erdgeschosswohnung (ca. 71 m² | 2 Zimmer)

- Gemütlicher Kamin im Wohnbereich

- Neue moderne Einbauküche aus 2022 inklusive Elektrogeräten

- Duschbad vollständig erneuert in 2022

- Eingangsbereich, Flur und Küche neu gefliest

- Helle und freundliche Raumgestaltung

- Dachgeschosswohnung (ca. 83 m² | 4 Zimmer)

- Großzügige Raumaufteilung über zwei Stockwerke

- Neuer Parkettboden aus 2018

- Vollbad mit Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken

- Viel Platz für Familien oder Homeoffice

- Großzügiger Garten in Südausrichtung

- Zwei Terrassen für optimale Sonnenausrichtung

- Geschützter Gartenbereich mit viel Privatsphäre

- Platz für Gemüseanbau und individuelle Gartengestaltung

- Obstbäume und Beerensträucher vorhanden: Apfel, Pflaume, Kirsche, Johannisbeere, Stachelbeere

Die große Garage bietet nicht nur Platz für ein Fahrzeug, sondern eignet sich zusätzlich hervorragend als Werkstatt oder Hobbyraum. Besonders praktisch ist das vorhandene Dachgeschoss der Garage, das derzeit als Abstellfläche genutzt wird und weiteres Ausbaupotenzial bietet.

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Niebüll mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Drogeriemärkte sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in wenigen Minuten Entfernung und sorgen für eine komfortable Nahversorgung.

Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Apotheken sowie das nahegelegene Klinikum Nordfriesland – Krankenhaus Niebüll gewährleisten eine sehr gute medizinische Versorgung.

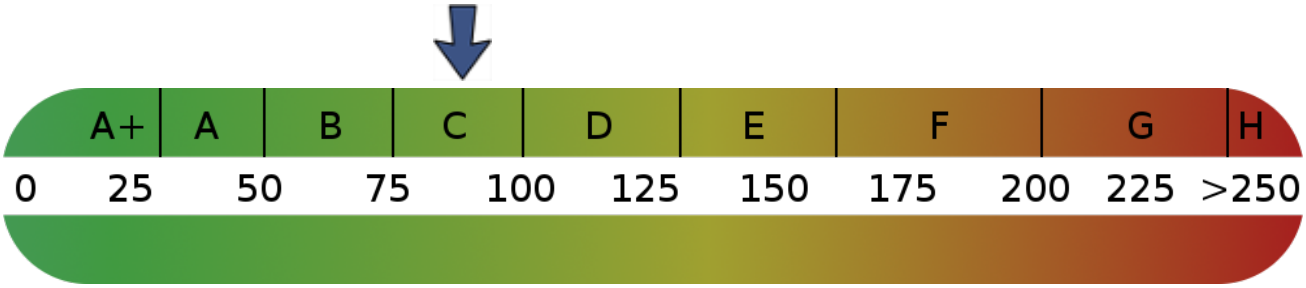
Der Bahnhof Niebüll ist schnell erreichbar und bietet gute Bahnverbindungen in Richtung Sylt, Husum und Hamburg. Auch Bushaltestellen befinden sich in der näheren Umgebung und ermöglichen eine gute Anbindung innerhalb der Region.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Nähe zur Nordseeküste sowie zu den Inseln und Halligen macht die Lage besonders attraktiv. Spaziergänge, Fahrradtouren und Naturerlebnisse lassen sich direkt vor der Haustür genießen.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

Außenansicht vorne (2/2)

Exposé - Galerie

Außenansicht hinten (1/2)

Außenansicht hinten (2/2)

Exposé - Galerie

EG: Eingangsbereich / HWR

EG: Küche

Exposé - Galerie

EG: Wohnzimmer (1/2)

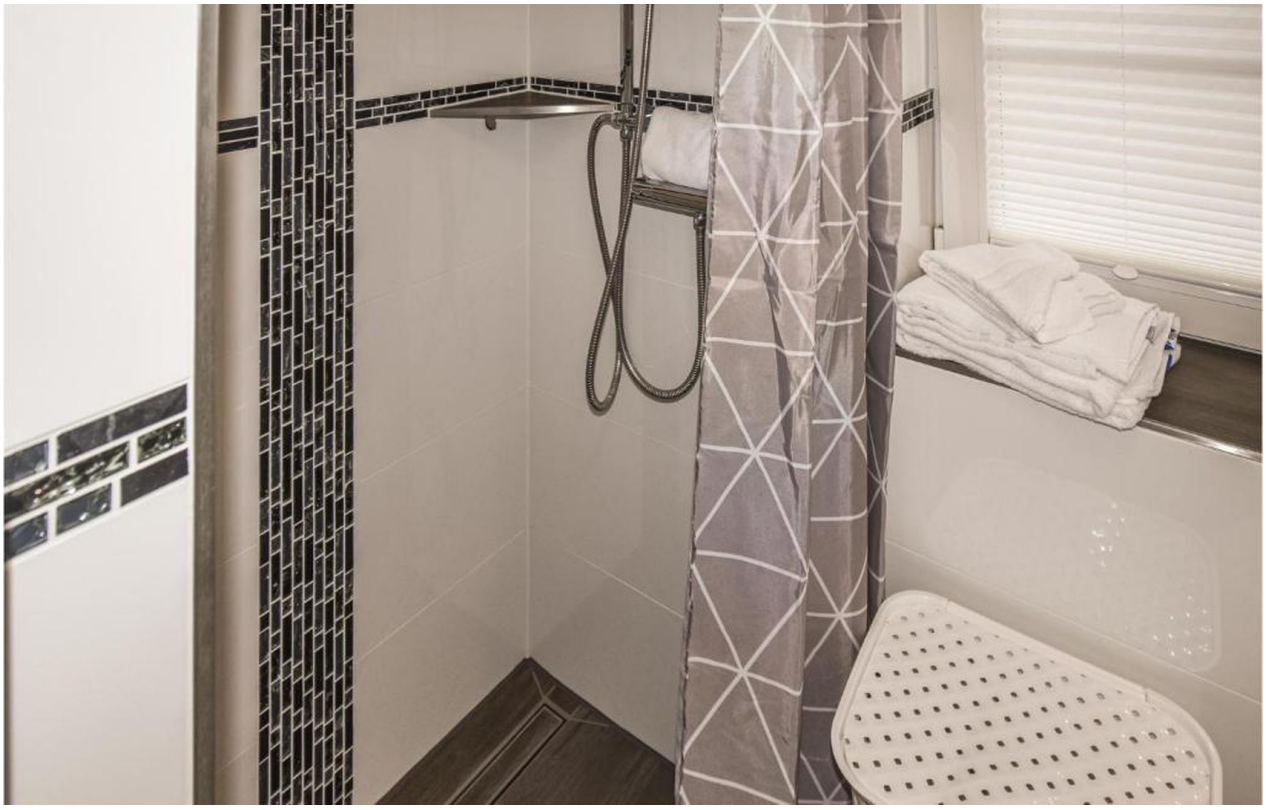
EG: Wohnzimmer (2/2)

Exposé - Galerie

EG: Schlafzimmer

EG: Duschbad (1/2)

Exposé - Galerie



EG: Duschbad (2/2)

DG: Flur 1/2

DG: Flur (2/2)

Exposé - Galerie

DG: Badezimmer (1/3)

DG: Badezimmer (2/3)

Exposé - Galerie

DG: Badezimmer (3/3)

DG: Wohnzimmer (1/2)

DG: Wohnzimmer (2/2)

Exposé - Galerie

DG: Küche (1/2)

DG: Küche (2/2)

Exposé - Galerie

DG: 1. Schlafzimmer (1/2)

DG: 1. Schlafzimmer (2/2)

Exposé - Galerie

DG: 2. Schlafzimmer

DG: 3. Schlafzimmer