

Exposé

Zweifamilienhaus in Aventoft

Wohn- Investitionsobjekt mit 2 exklusiven Wohneinheiten im Dorfkern von Aventoft – provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-466255

Zweifamilienhaus

Verkauf: **480.000 €**

25927 Aventoft
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahmedatum	01.09.2026
Grundstücksfläche	1.502,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	228,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus „Bengta“ ist eine ruhig gelegene Wohnanlage mit zwei Ferienwohnungen in einem zuletzt im Jahr 2022 modernisierten Gebäude mit neuen Fenstern und Innentüren, Fußböden, teilweise neuen Elektroleitungen, Küchen und Bädern.

Das Haus „Bengta“ wurde im Jahr 2022 von den Eigentümern mit viel Liebe saniert und zu zwei Wohneinheiten umgebaut.

Das Gebäude befindet sich auf einem Grundstück mit einer Fläche von 1.502 m² in einem ruhigen Bereich im Herzen von Avenoft. Neben sonnigen Gartenflächen auf der Südseite des Gebäudes gibt es im Einfahrtsbereich auf dem Grundstück 2 PKW-Stellplätze und eine Garage.

Ausstattung

Das Gebäude verfügt über zwei Ferienwohnungen. Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 80 m², die sich auf einen Flur, zwei Schlafzimmer, sowie ein Wohnzimmer mit offenem Kamin mit Zugang zur Terrasse und direktem Zugang zu einer großzügigen und komplett eingerichteten Küche mit Essplatz erstreckt. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein barrierefreies vollständig erneuertes Duschbad mit bodentiefer Duschtasse mit Bidet und Fußbodenheizung. Von der Wohnung aus gelangt man auch in den angrenzenden Hauswirtschafts- und Heizungsraum, sowie in die Garage.

Die Fußböden sind im Flur und der Küche durchgehend mit Terrakottafliesen belegt. Die Schlafzimmer und Wohnzimmer sind mit Vinyl belegt, somit sehr pflegeleicht und auch für Allergiker optimal geeignet. Das modernisierte Duschbad ist grau gefliest und mit alten Terrakotta Ablagen ergänzt. Die vom Wohnzimmer abgehende Terrasse führt in den Garten mit Rasenfläche und Blumenrabatten. Seitlich am Haus befindet sich noch ein geräumiger Geräteraum.

Die im Obergeschoss gelegene Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 95 m² auf zwei Ebenen. Auf die Fläche verteilen sich ein Wohnzimmer, eine Küche mit Einbauküchenzeile, ein vollständig erneuertes Duschbad mit bodentiefer Duschtasse mit Bidet und Fußbodenheizung mit Dachflächenfenster. Es existieren zwei Schlafzimmer, eines davon mit separatem Ankleideraum. Ein weiteres Schlafzimmer mit Aufenthaltsbereich bietet das Dachgeschoß mit dem Zugang über eine Treppe im Essbereich.

Zusätzlich verfügt das Gebäude über einen in einem Zwischenbau zur Garage befindlichen Gebäudeteil mit einem Heizungsraum sowie einem Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine, Trockner und diversen Schränken. Ein Zugang zur Garage ist von hier aus ebenfalls möglich. Zu diesem Zwischenbau gibt es einen separaten Zugang, sodass dieser Bereich von beiden Wohneinheiten individuell genutzt werden kann.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

2 separate Wohneinheiten

Umfassend modernisiert 2022

Ca. 175 m² Wohnfläche

1.502 m² Grundstück

Möblierter Verkauf möglich

Kamin und Terrasse

Moderne Bäder mit Fußbodenheizung

Barrierefreie Erdgeschosswohnung

Garage und Stellplätze

Große Gartenflächen

Ruhige Lage in 2. Reihe

Direkt an der deutsch-dänischen Grenze

Ideal für Ferienvermietung oder Kapitalanlage

Nordsee, Wattenmeer und Inseln schnell erreichbar

Lage

Aventoft liegt mit seinen beiden Ortsteilen Aventoft und Rosenkranz im äußersten Nordwesten Deutschlands, direkt an der deutsch-dänischen Grenze. Die beschauliche Gemeinde mit knapp 500 Einwohnern bietet eine einzigartige Kombination aus Ruhe, Natur und hervorragender Erreichbarkeit. Eingebettet in die reizvolle Landschaft Nordfrieslands ist Aventoft ein idealer Ort für alle, die Erholung suchen und gleichzeitig die vielfältigen Freizeit- und Ausflugsmöglichkeiten der Region genießen möchten.

Die dänische Grenze ist nur wenige Gehminuten entfernt und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für spontane Ausflüge in das Nachbarland. Gleichzeitig profitieren Bewohner und Gäste von den umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten vor Ort, die aufgrund der Grenzlage auch bei dänischen Besuchern sehr beliebt sind.

Besonders Ferienhausbesitzer schätzen die hervorragende Lage als Ausgangspunkt für Ausflüge entlang der Nordseeküste. Westlich der Gemeinde erstreckt sich das UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer – eine der faszinierendsten Naturlandschaften Europas. Die Halligen sowie die nordfriesischen Inseln Sylt, Föhr und Amrum sind von hier aus bequem erreichbar und bieten zu jeder Jahreszeit abwechslungsreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Auch die dänische Nordseeinsel Rømø mit ihren kilometerlangen Sandstränden, weitläufigen Dünenlandschaften und zahlreichen Freizeitangeboten liegt nur etwa 50 Kilometer entfernt. Ebenso laden die Fördestadt Flensburg, die Ostseeküste sowie die idyllische Inselwelt der sogenannten „Dänischen Südsee“ zu abwechslungsreichen Tagesausflügen ein.

Der Grenzfluss Wiedau, der in die Nordsee mündet, prägt das landschaftliche Bild der Gemeinde. Seine Ufer laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und zum Angeln ein. Die weiten Marschlandschaften, die frische Nordseeluft und die Nähe zur Küste schaffen beste Voraussetzungen für Erholung und Entschleunigung.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	162,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

