

Exposé

Einfamilienhaus in Süderlügum

Energieeffizientes Einfamilienhaus nahe Sylt und Nordsee



Objekt-Nr. OM-287554

Einfamilienhaus

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Walther

25923 Süderlügum
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	728,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	141,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	45,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser freistehendes Einfamilienhaus im Friesenhaus-Stil mit großem Giebel, traditionellem rotbuntem Mauerziegel, einer Friesentür und rundbogigen Fensterlaibungen.

Das Haus wurde ca. 2006 in massiver, 2-schaliger Bauweise Stein auf Stein mit Luft- und Wärmedämmschicht errichtet. Die Außenwände haben eine Stärke von 42 cm. Die Innenwände sind ebenfalls in Massivbauweise Stein auf Stein erstellt.

Unser Haus befindet sich in ruhiger Wohnlage im ländlichen Zentralort Süderlügum. Es handelt sich um eine reine Anliegerstraße (Tempo-30-Zone) mit Einzelhausbebauung. Das Haus liegt nur wenige Gehminuten vom Ortskern und allem, was man für den täglichen Bedarf benötigt, entfernt.

Infrastruktur (im Umkreis von ca. 1 km unseres Hauses):

Supermärkte, Discounter, Drogeriemarkt, Wochenmarkt, Apotheke, VR Bank, Sparkasse, Post, Packstation, Kindergarten, Spielplätze, Grundschule, Freibad, Bäckereien, Friseure, Restaurants, Optiker, Allgemeinmediziner, Tierarzt, Tankstelle, Bürgerbüro und öffentliche Verkehrsmittel.

Naherholung (im Umkreis von ca. 2 km unseres Hauses):

Naturerlebnisraum Posberg und das Naturschutzgebiet Süderlügumer Binnendünen.

Weiteres zum Objekt und zur Lage des Objekts:

- Niedrigenergiehaus Energie-Effizienzklasse A.
- Neue Gasbrennwertheizung Baujahr 2021.
- 5 Zimmer und ca. 141 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von ca. 728 m².
- Alle Räume sind hell. Die vielen Fenster sorgen für einen schönen Lichteinfall und eine gute Atmosphäre.
- Der durchdachte Grundriss bietet viel Stellfläche in den Zimmern.
- Sehr ansprechendes Wohnumfeld.
- Ruhige Anliegerstraße, keine Durchfahrtsstraße.
- Das Grundstück ist voll erschlossen und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.
- Das Haus ist gepflegt und renoviert mit beliebter Feinverspachtelung. Man kann sofort nach Übergabe einziehen.
- PV-Anlage.

Im Kaufpreis enthalten ist eine auf dem Dach installierte PV-Anlage (Eigenverbrauch und Einspeisung), die 2011 in Betrieb genommen wurde. Was nicht selbst an umweltfreundlich produziertem Strom verbraucht wird, wird automatisch in das Stromnetz eingespeist. Die Einnahmen für Einspeisungen betragen im Durchschnitt der letzten 3 Jahre monatlich 193,00 Euro steuerfrei.

Ausstattung

- Das Haus ist in einem gepflegten Zustand, Wände und Decken sind in beliebter Feinverspachtelung.
- Kochen, Essen und Familientreff in einer großen Essküche.
- Steckdosen in den Fensterlaibungen im Wohnzimmer, dem Büro und dem Giebelfenster sorgen für gemütliches und stimmungsvolles Licht auf den weißen Profil-Fensterbänken.

- Neben dem PKW-Stellplatz in der Garage befinden sich vor dem Haus noch 2 weitere PKW-Außenstellplätze auf dem Grundstück.
- Eingewachsenes Grundstück mit pflegeleicht angelegtem großen Garten und viel Grünfläche zum Spielen oder Platz für z.B. ein Trampolin, einen Pool oder dergleichen.
- Sonnenverwöhnte Südwest-Terrasse mit gemauertem Windschutz.
- Massive Treppe ins Obergeschoss mit Holzgeländer und neuem Vinyl-Designbelag in Holzoptik.
- Gedämmter und begehbare Dachboden. Ca. 30 m² Grundfläche sind als Stauraum bzw. Abstellfläche nutzbar. Es sind zwei Lampen installiert, die den Dachboden ausleuchten. Ferner ist eine Steckdose vorhanden.
- Viel Tageslichteinfall in den Zimmern und Fluren.
- Im Wohnzimmer, dem Flur im EG und den Räumen im OG liegen Vinyl-Designplanken in Holzoptik.
- Großes Wohnzimmer mit Doppelflügeltür zur Südwest-Terrasse und in den Garten.
- Einbauküche mit Induktions-Kochfeld und Geschirrspülmaschine.
- Gäste-WC im Erdgeschoß mit Dusche und Fenster.
- Fußbodenerwärmung im Wohnzimmer, der gemütlichen Essküche, dem Gäste-WC, dem HWR und dem Vollbad, jeweils mit Einzelraumregulierung.
- Großes "Sylter"-Vollbad mit hochwertigem Travertin-Naturstein, Tischler-Einbauten, bodentiefe Dusche und großer Badewanne sowie separatem Handtuchrockner.
- Rundbogige Fensterlaibungen mit vom Tischler angefertigten Profil-Fensterbänken.
- Neue und moderne Gasbrennwertheizung (Bj. 2021) von Bosch mit der Klassifizierung A für hohe Energieeffizienz einschließlich Warmwasserkomfort dank Schichtladespeicher.
- Ein Glasfasernetzanschluss für schnelles Internet wird im Haus bereits genutzt, so dass es auch für Homeoffice geeignet ist.
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Einbauschränken vom Tischler.
- Zentrale Satelliten-Anlage mit Anschluss im Wohnzimmer und den drei Zimmern im Obergeschoss.
- Außenwasserhahn in der Garage und Außensteckdose auf der Terrasse.
- Große Garage (ca. 45 m², ca. Bj 2016) mit separatem Hauseingang und verriegelbarer Schiebetür zum Garten. Das Sektionaltor lässt sich per Fernbedienung öffnen. Komfortable Tor-Einfahrtshöhe und -breite (B=3,49m, H=2,24m), ideal auch für größere Fahrzeuge. Im hinteren Teil der Garage befindet sich eine Werkbank und ein zusätzlicher Raum.

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

- Bei Interesse tragen Sie bitte Ihre kompletten Kontaktdaten (Name, Adresse und Telefonnummer) ein. Wir rufen Sie dann gerne an.
- Besichtigungen sind nur nach einem Vorgespräch und terminlicher Absprache möglich.
- Provisionsfreier Erwerb direkt vom Eigentümer.

Lage

Süderlügum ist ein ländlicher Zentralort. Die Gemeinde ist durch die Nähe zu Dänemark beliebt und belebt, da viele Dänen und Urlauber nach Süderlügum kommen, um ihre Einkäufe zu erledigen. Die großzügigen Ladenöffnungszeiten (auch an Wochenenden und Feiertagen) und die Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Rewe, Edeka, Lidl, Aldi, dm, etc.) machen

Süderlügum zu einem sehr attraktiven Wohnort. Süderlügum ist quasi die perfekte Gemeinde für eine Familie oder um der Stadt zu entkommen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Die Lage Süderlügums lässt zudem das Herz jedes Küstenliebhabers höher schlagen. Traumhafte Ausflugsziele in der Nähe sind z.B. Sylt (von Niebüll), Rømø (über die B5), die Halligen (von Schlüttsiel) sowie Föhr und Amrum (von Dagebüll Hafen).

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	48,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A

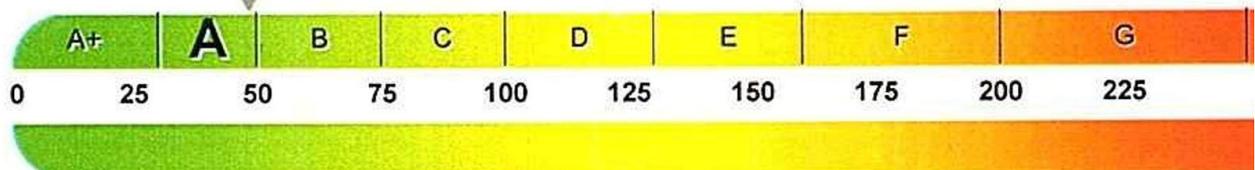


Exposé - Galerie



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

48,5 kWh/(m²·a)



Exposé - Galerie



Vorderansicht mit Garage



Gartenblick

Exposé - Galerie



Rückansicht



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC mit Dusche



Büro (wahlweise Schlafzimmer)

Exposé - Galerie



Büro (wahlweise Schlafzimmer)



Flur OG

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



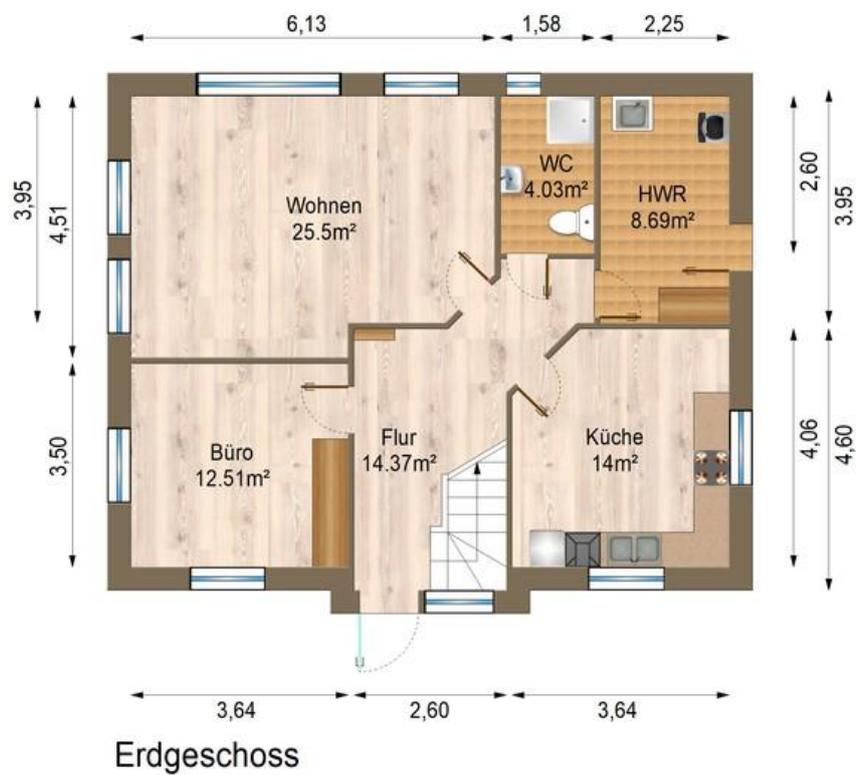
Schlafzimmer

Exposé - Galerie

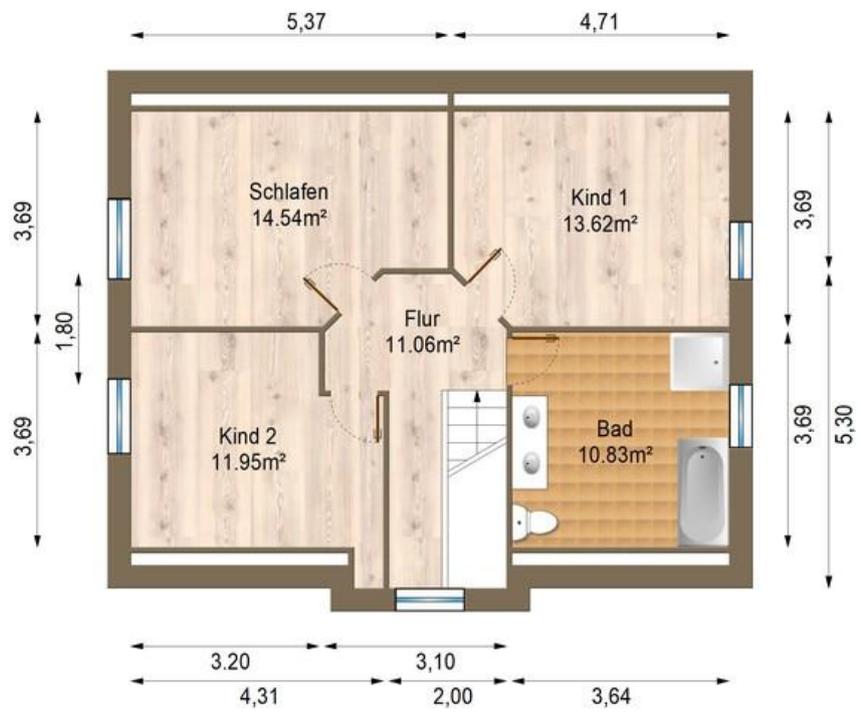


Kind 2

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Obergeschoss