

**** Reetdachtraum hinterm Deich mit direkter Wasserlage und Ebbe und Flut ****

Objektnummer: 1288

Lage:

Durch die Alleinlage genießen Sie die Ruhe in der Natur und wohnen inmitten der grünen und beliebten Halbinsel Eiderstedt direkt am Nordseedeich. Die nächste Badestelle befindet sich in Vollerwiek. In kurzer Zeit gelangen Sie auch zu den bekannten Sandstränden von St.Peter-Ording.



Kurzinformationen:

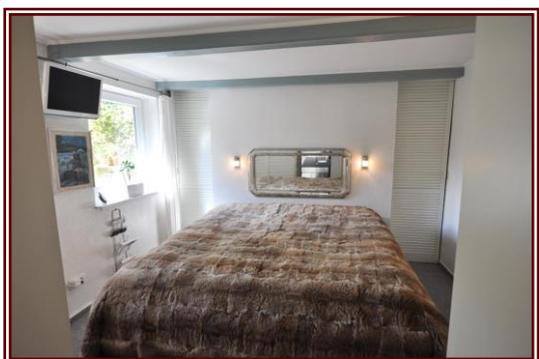
Heizungsart:	Gastherme (1997)
Wesentliche Energieträger:	Flüssiggas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Endenergiebedarf:	153,5kWh/(m ² *a)
Baujahr:	1830 / saniert 1994/ 2007
Größe:	ca. 220m ²
Grundstück:	ca. 1600m ²

Kaufpreis: 895.000,--



Gebäude:

Das im Jahre 1830 erbaute und ständig renovierte Gebäude bietet Ihnen ausreichend Grundfläche um Ihre Wohnträume zu verwirklichen.



Im Erdgeschoss erreichen Sie über die geflieste Diele das helle Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und einem Kamin, die separate Landhausküche mit angrenzendem HWR und das Schlafzimmer mit eigenem Duschbad.

Vom Wohnzimmer erreichen Sie den weiteren lichtdurchfluteten Wohnraum. Dieser Raum mit offener Balkenlage ist das Herz des Hauses und bietet einen Rundumblick und auch einen Zugang in den wunderschönen Garten. Die Terrasse vor dem Eingangsbereich ist nicht einsehbar. Vom Wohnzimmer führt ein kleiner Flur zum Gäste-WC und über eine Treppe erreichen Sie ein gemütliches Gästezimmer mit genügend Abstellmöglichkeiten.

Im seitlichen Bereich des Hauses gibt es zwei kleine Apartments mit jeweils einem eigenen Eingang. Die Apartments sind unterschiedlich groß.

Das größere Apartment verfügt über ca. 60m² und teilt sich auf über zwei Etagen. Im Erdgeschoss erreichen Sie über den Flur den Wohnbereich mit offener Einbauküche und Zugang zur Terrasse sowie das Duschbad.

Vom Flur aus führt eine Holztreppe in das Dachgeschoss mit einem abgeschlossenen Schlafzimmer.



Das kleinere Appartement, das sogenannte Dachstudio verfügt über eine Größe von ca. 38m². Die gut ausgestattete Küchenzeile befindet sich im Eingangsbereich, von dort führt eine Treppe mit 10 Stufen ins Dach-Studio mit dem kombinierten Wohn- und Schlafraum sowie das Duschbad. Eine kleine Abseite bietet Platz für Ihre Kleidung.

Beide Appartements sind auch über den Hauswirtschaftsraum zu erreichen.

Die Atmosphäre und Wohnqualität dieses Hauses ist in allen Räumen erlebbar. Die offene Balkenlage, die Holzfußböden, liebevolle Accessoires draußen wie drinnen bilden ein harmonisches Miteinander.



Grundstück:

Mit sehr viel Charme liegt diese Immobilie auf einem herrlichen und liebevoll angelegten Grundstück mit einem tollen Gartenpavillon.

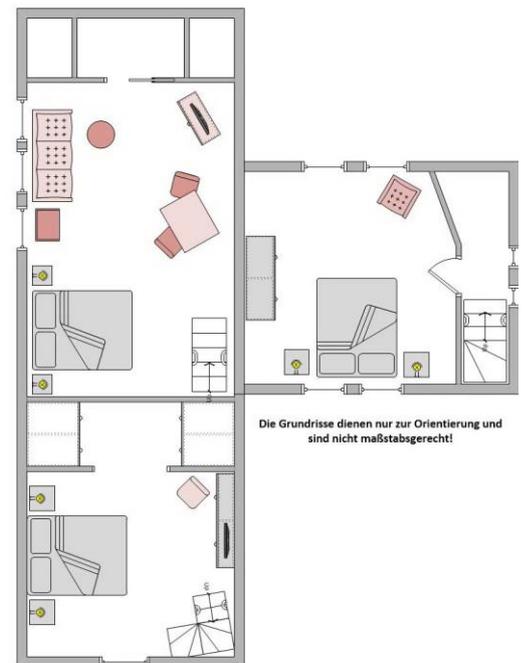
Alter Baumbestand, heimische Sträucher und wunderschöne Blumenrabatten laden zum Verweilen ein. Ein direkter Zugang zum Seedeich versteht sich von selbst und ist etwas ganz Besonderes.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garagen und ein massives Gartenhaus.



Grundrisse:

Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht, sondern dienen nur zur Orientierung.



Mein Angebot ist freibleibend! Irrtum vorbehalten! Bei Vertragsabschluss ist eine Käufermaklerprovision in Höhe von 3,57% incl. der gesetzl. MwSt. auf den Gesamtkaufpreis fällig; im Übrigen gelten unsere Geschäftsbedingungen. Nebenkosten: Die 6,5 % ige Grunderwerbsteuer ist vom Käufer zu zahlen, ebenso die Notar- und Gerichtskosten in Höhe von ca. 1,7%. Ein Besichtigungstermin kann mit unserem Büro vereinbart werden. Dieses Angebot ist freibleibend nach Angaben des Verkäufers. Ein Zwischenverkauf bleibt uns vorbehalten. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer schriftlichen Zustimmung. Diese Offerte wurde nach Angaben des Verkäufers und zu dessen Verantwortlichkeit erstellt und wird Ihnen zu den o.g. Bedingungen unterbreitet, ohne Gewähr (insbesondere für die im Angebot genannten Quadratmeterzahlen).
