

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung zu kaufen an Ostfrieslands Nordseeküste - A18518



Objekt: A18518

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Nein
Kaufpreis	585.000 €
Anzahl Freiplatz	4
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	220 m ²
Nutzfläche	30 m ²
Grundstücksfläche	3.300 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2

separate WCs	1
Anzahl Stellplätze	5
Einliegerwohnung	Ja
Terrassen	2
Loggia	1
Baujahr	1979
Letzte Modernisierungen	2019

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	27.05.2026
Endenergiebedarf	145
Baujahr lt. Energieausweis	1979
Ausstelldatum	28.05.2016
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Erdgas LL

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentralheizung, Fussbodenheizung
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Ausrichtung Balkon	Süden
Kabel / Sat- TV	Ja
Rollladen	Ja
Dachform	Krüppelwalmdach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Das repräsentative Reetdach-Anwesen wurde auf einem großen Grundstück von ca. 3.300 m² im friesischen Stil (Fliesen, Decken mit Balkenlage usw.) erstellt. So verleihen hochwertige Materialien sowie eine Auswahl an liebevollen Details diesem Reetdachhaus einen eleganten Charakter. Das Reetdach trägt zu einem angenehmen Wohnklima bei und wurde im Jahr 2018/2019 großflächig erneuert.

Im Wohnhaus befindet sich eine Hauptwohnung im EG und eine Einliegerwohnung im DG. Zwei

Zimmer im Dachgeschoss sind der Hauptwohnung zugeordnet, danach gelangt man durch eine Abschlusstür in die Einliegerwohnung. Zusätzliche Ausbaureserven in den Spitzböden unter Reet, z. B. als Fitness-/Hobby-Raum. Allseitig ein weiter Ausblick in die Natur.

Die in den letzten Jahren erneuerten Kunststofffenster und Terrassentüren verfügen über Aluminiumaußenrollläden von 2018. Die hauseigene Kleinkläranlage und der Gasanschluss wurden im gleichen Jahr erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung von 2003, zusätzlich wurde im Erdgeschoss im Flur, in der Küche und im Bad eine Fußbodenheizung installiert. Zum Haus gehört ein direkt angrenzendes Nebengebäude mit Garage und Multifunktionsräume (Heizungs-/Waschraum, Werkstatt, Fahrradraum etc.) sowie eine geräumige Gartenlaube, ein schönes Gartenblockhaus und zwei sonnige Terrassen. Der Spitzboden der Garage ist über die Werkstatt/Geräteraum zu erreichen, welcher zum Beispiel als Atelier oder Büro mit herrlichem Weitblick über Wiesen und Felder genutzt werden könnte.

Die Wohnfläche des Wohnhauses beträgt ca. 220 m² (im EG ca. 120 m² und im DG ca. 100 m²). Hinzu kommen noch evtl. Ausbauf Flächen in den Spitzböden des Wohnhauses und der Garage von insgesamt ca. 90 m². Die Multifunktionsräume zwischen Haus und Garage haben eine gesamte Nutzfläche von ca. 30 m².

Hohe Hecken und zahlreiche Zierpflanzen der Region an den Grundstücksgrenzen bieten einen optimalen Sicht- und Windschutz. Gen Südosten erstreckt sich eine ca. 1.360 m² große zum Anwesen gehörende Rasenfläche. Uneinsehbarer, sehr gepflegter, blütenreicher Garten - gepflasterte Wege, Brunnenhaus, Formschnitte, Mähroboter einsetzbar.

Im Ort erreichen Sie fußläufig eine Bushaltestelle, eine Bäckerei und einen kleinen Lebensmittelladen. Außerdem finden Sie im Ort eine Tankstelle, eine Kfz-Werkstatt und diverse handwerkliche Dienstleistungen.

Aufteilung:

Wohnhaus:

EG: Diele, Gäste-WC - Hauptwohnung: Flur mit Einbauschränk, Wohn- und Esszimmer mit Fensterfront zur Süd-Terrasse und Kamin, Kaminzimmer mit Zugang zur Ost-Terrasse (Morgensonne), Küche mit Einbauküche und Essplatz sowie Abstellraum, Schlafzimmer, Bad mit Eckwanne und Dusche

DG: Treppenflur, Büro und Gästezimmer (zur Hauptwohnung gehörend) - Einliegerwohnung: Flur, Wohnzimmer und Schlafzimmer mit Zugang zur großen Loggia (Süd-Lage), Küche mit Einbauküche und Essplatz sowie Abstellraum, Wohndiele, Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, Loggia
Spitzböden: Ausbaureserve

KG: Kriechkeller

Nebengebäude:

Garage (1 Pkw), Werkstatt, Fahrradraum, Heizungsraum und Spitzboden (Ausbaureserve)

4 Außenstellplätze

Gartenlaube, Gartenblockhaus

Lage

Ostfriesland / Niedersachsen Nordseestrand 8 km Stadt Norden 14 km ruhige Lage

Ausstattung

2 Kamine (Kaminzimmer + Wohnzimmer)

Kriechkeller

mehrere Abstellräume

Sonstiges

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen, weitere Bilder sowie auch zur Innenbesichtigung zur Verfügung.

Unser gesamtes Immobilienangebot finden Sie auf unserer Internetseite www.erlo.lu.

Bitte beachten Sie, dass zusätzlich zum Kaufpreis noch weitere Kaufnebenkosten, wie z. B. Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten etc., vom Käufer zu tragen sind.

Das vorliegende Verkaufsangebot ist freibleibend und unverbindlich! Zwischenverkauf vorbehalten.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen der ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.



Ihr Ansprechpartner

Ernst Lohmeier
Erlo S.A. Immobilien
Rue Principale 31
5480 Wormeldange

Zentrale
Fax
E-Mail
Webseite

+352 28 20 76 76
+352 28 20 76 78
mail@erlo.lu
<https://www.erlo.lu>