Bredstedt

Saniertes Einfamilienhaus mit beheiztem Wintergarten auf einem Traumgrundstück

Objektnummer: 25266018

KAUFPREIS: 460.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 128 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 770 m²

Objektnummer: 25266018 - 25821 Bredstedt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25266018 - 25821 Bredstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	25266018
Wohnfläche	ca. 128 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1925
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	460.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25266018 - 25821 Bredstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.08.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	94.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1925

Objektnummer: 25266018 - 25821 Bredstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25266018 - 25821 Bredstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25266018 - 25821 Bredstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25266018 - 25821 Bredstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25266018 - 25821 Bredstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25266018 - 25821 Bredstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25266018 - 25821 Bredstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25266018 - 25821 Bredstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25266018 - 25821 Bredstedt

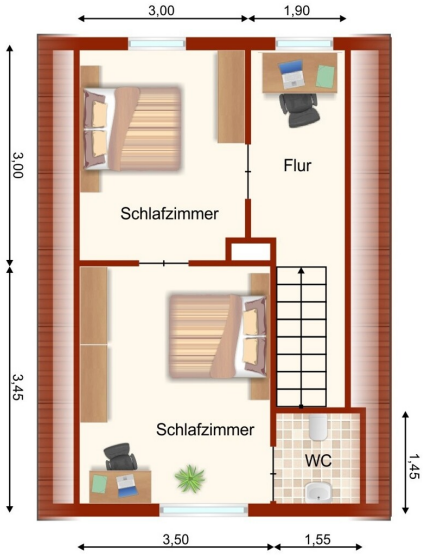
Die Immobilie

Objektnummer: 25266018 - 25821 Bredstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25266018 - 25821 Bredstedt

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25266018 - 25821 Bredstedt

Ein erster Eindruck

Dieses in ruhiger und dennoch zentrumsnaher Lage von Bredstedt zum Verkauf stehende Einfamilienhaus ist das beste Beispiel dafür, dass man durch gezielte Sanierungsmaßnahmen, Aus- und Anbauten sowie viele Extras aus einem älteren Gebäude ein wahres Kleinod schaffen kann.

Im Jahr 1925 in massiver Bauweise errichtet, wurde diese Immobilie im Zeitraum von 1977 bis einschließlich 2025 kernsaniert. Das spiegelt sich auch in dem sehr guten Endenergieverbrauchswert wider (Stufe C).
Exemplarisch, und ohne Anspruch auf Vollständigkeit, seien hier erwähnt:

- 1977: Dämmung und Erneuerung der Fassade
- 2000: ebenerdiger Anbau, Umbaumaßnahmen, Errichtung des großen Wintergartens und der großzügigen Garage
- 2010: Dacherneuerung
- 2014: Erneuerung der Küche
- 2017: Baderneuerung
- 2021: Einbau einer neuen Gastherme mit noch laufendem Wartungsvertrag
- 2022: Sanierung Treppenhaus in Haus, der WC-Anlagen, der Teichanlage, Einbau von Rollläden, sowie der Senkrechtmarkisen beim Wintergarten
- 2024: komplette Sanierung der Garage und Terrassen; neue Teichplattform (WPC), Sanierung des Kellerabgangs
- 2025: neuer Kompressor für den Grundwasserbrunnen, neue Fliegengitter im Wintergarten

... und vieles mehr.

Das Erdgeschoss bietet neben dem Wohn-/Esszimmer mit offener Einbauküche, sowie dem Gäste-WC, insbesondere durch den Anbau mit Hauswirtschaftsraum, dem modernen und geräumigen Duschbad nebst Einlaufdusche, sowie dem Schlafzimmer die Möglichkeit des ebenerdigen Wohnens. Auf dem Anbau ist eine PV-Anlage bereits aufgebaut.
Ein Anschluss an das funktionierende Glasfasernetz ist vorhanden.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man in den rd. 21 m² großen und sehr hohen Wintergarten mit Fußbodenheizung. Senkrechtmarkisen bieten entsprechenden Sonnenschutz. Hier lässt es sich zu jeder Jahrerszeit gut leben, und man genießt den Blick in den sehr schönen Garten.

Im Obergeschoss erreicht man direkt am Ende der Treppe einen optionalen Arbeitsplatz. Von dort aus geht es in 2 miteinander verbundene Schlaf-/Kinderzimmer, wobei das hintere zusätzlich über ein eigenes separates WC verfügt.

Neben der Fülle an Details, und dem tollen Wintergarten, ist der Außenbereich sicherlich das Highlight dieser Immobilie.
Die modernisierten Terrassenflächen führen zu den gepflegten Rasenflächen und dem beeindruckenden Teich mit neuer Teichplattform aus WPC. Um hier den Feierabend genießen zu können, benötigt man nicht viel Fantasie.

Dahinter schließt sich das schöne Gartenhaus im "Schwedenstil" mit separatem Geräteabteil an. Auch hier können gemütliche Abende genossen werden. Im Gerätabteil befindet sich eine moderne Grundwasserpumpe.

Der Gartenbereich ist windgeschützt und abgeschlossen. Ein Zugang ist nur durch das Haus, den Wintergarten, sowie durch die frisch sanierte Garage mit elektrischem Rolltor und großzügiger, doppelflügliger Gartentür möglich.

Nutzen Sie die Gelegenheit einer persönlichen Besichtigung, um sich von dieser Immobilie überzeugen zu lassen.

Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 25266018 - 25821 Bredstedt

Ausstattung und Details

- 4 Zimmer, offene Einbauküche, modernes Duschbad mit Einlaufdusche, 2 Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum
- 1 kleiner Kellerraum, ebenfalls saniert
- Fußbodenbelag: Fliesen, Tarkett
- Kunststofffenster mit Isoverglasung und Rollläden
- Gasheizung aus 2021
- Glasfaseranschluss
- sanierte Garage mit elektrischem Tor
- großer Wintergarten mit Fußbodenheizung und Senkrechtmarkisen
- schönes, abgeschlossenes und liebevoll angelegtes Grundstück
- Teich mit neuer Teichplattform (WPC)
- großes Gartenhaus im "Schwedenstil" mit separatem Geräteabteil und eigenem Brunnnen
- vorbereitete kleine PV-Anlage auf dem Anbau

Objektnummer: 25266018 - 25821 Bredstedt

Alles zum Standort

Bredstedt ist eine Kleinstadt in Nordfriesland, 4 km Luftlinie von der Nordsee entfernt.

Die Stadt, Sitz des Amtes Mittleres Nordfriesland, bietet seinen Einwohnern wie Touristen mit seiner sehr gut ausgebauten Infrastruktur alles, was das Herz begehrt.
Von Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, das beheizte Erlebnisbad, über Ärzte bis hin zu einem umfangreichen Sportangebot, bleiben kaum Wünsche offen.
In den Gewerbegebieten haben sich Unternehmen unterschiedlichster Branchen angesiedelt.

Die Verkehrsanbindung über die B5 bzw. den Fernbahnhofanschluss nach Sylt bzw. Hamburg ist als sehr gut zu bezeichnen.

Objektnummer: 25266018 - 25821 Bredstedt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 94.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25266018 - 25821 Bredstedt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Lemcke

Friedrichstraße 40, 25746 Heide
Tel.: +49 481 - 12 09 49 55
E-Mail: heide@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com