

Bordelum

## Charmant cottage au toit de chaume, idéalement situé et disponible immédiatement.

**CODE DU BIEN: 24404012**



VON POLL  
IMMOBILIEN



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 111 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 440 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 24404012 - 25852 Bordelum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24404012 - 25852 Bordelum**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>24404012</b>	Prix d'achat	<b>195.000 EUR</b>
Surface habitable	<b>ca. 111 m<sup>2</sup></b>	Type de bien	<b>Maison individuelle</b>
Pièces	<b>4</b>	Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Chambres à coucher	<b>3</b>	État de la propriété	<b>Bon état</b>
Salles de bains	<b>2</b>	Technique de construction	<b>massif</b>
Année de construction	<b>1750</b>	Aménagement	<b>Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>
Place de stationnement	<b>1 x surface libre, 1 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 24404012 - 25852 Bordelum**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	408.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.03.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1987

CODE DU BIEN: 24404012 - 25852 Bordelum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404012 - 25852 Bordelum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404012 - 25852 Bordelum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404012 - 25852 Bordelum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404012 - 25852 Bordelum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404012 - 25852 Bordelum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404012 - 25852 Bordelum

## La propriété



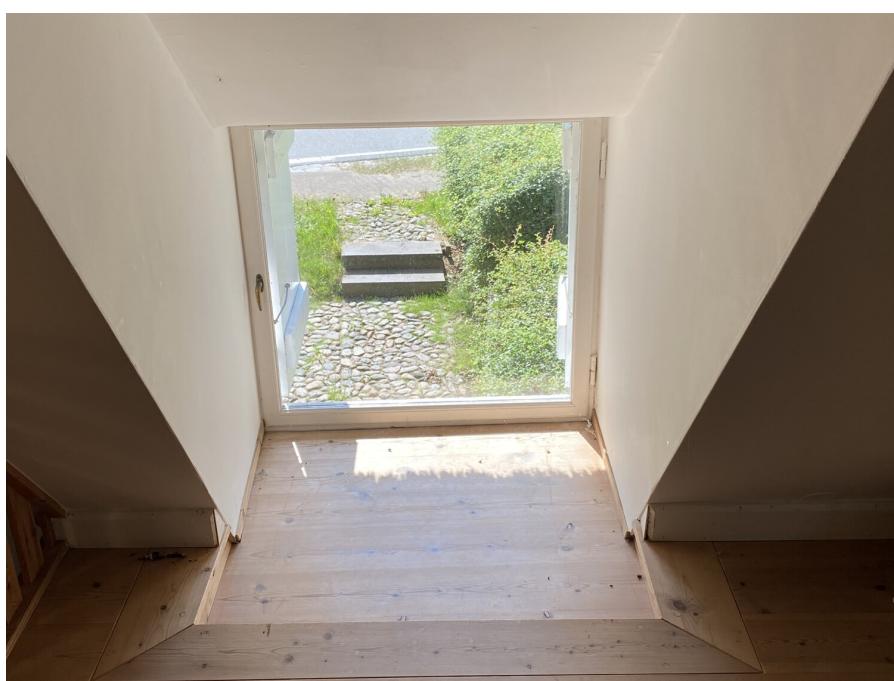
CODE DU BIEN: 24404012 - 25852 Bordelum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404012 - 25852 Bordelum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404012 - 25852 Bordelum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404012 - 25852 Bordelum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404012 - 25852 Bordelum

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24404012 - 25852 Bordelum**

## Une première impression

Bienvenue dans cette charmante propriété, un cottage au toit de chaume dont les origines remontent à 1750. Actuellement louée, elle offre environ 111 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain d'environ 440 m<sup>2</sup>. Vous y trouverez un agréable mélange de charme historique et de confort moderne, idéal pour ceux qui apprécient la vie rurale à proximité des infrastructures. En franchissant la porte hollandaise accueillante, vous découvrirez un petit hall desservant les différentes pièces du rez-de-chaussée. Ces pièces confortables créent une atmosphère chaleureuse. Le salon, en particulier, se distingue par son poêle à bois qui apporte chaleur et confort durant les mois les plus froids. On trouve également au rez-de-chaussée une salle de douche moderne, une buanderie, la chaufferie et une deuxième pièce accessible depuis la cuisine dînatoire conviviale. Le grenier aménagé est un atout majeur : il révèle ses poutres d'origine et dégage un charme unique. À ce niveau, les nouveaux propriétaires trouveront deux chambres, ainsi qu'une deuxième salle de bain (avec baignoire), pour un confort accru et pour éviter les embouteillages du matin lorsque tout le monde quitte la maison en même temps. La qualité des équipements et des finitions est moyenne, mais l'ensemble est très bien entretenu. Des modernisations ont été effectuées depuis, notamment le remplacement des fenêtres dans leurs cadres d'origine (aménagement des combles en 1995), la création d'une salle de douche moderne au rez-de-chaussée avec douche à l'italienne et le remplacement des radiateurs. Toutefois, des travaux sont nécessaires pour moderniser le système de chauffage au fioul de 1987 (avec un brûleur de 2014) et réparer la toiture en chaume. Ces coûts sont déjà inclus dans le prix d'achat. L'espace extérieur comprend un agréable jardin, idéal pour se détendre en plein air. Une terrasse complète cet espace extérieur, offrant un lieu propice à la relaxation et permettant de profiter de la nature environnante. Ce bien est libre et disponible immédiatement. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour organiser une visite. Nous serons ravis de répondre à vos questions et de vous présenter cette maison plus en détail.

**CODE DU BIEN: 24404012 - 25852 Bordelum**

## Détails des commodités

- 4 Zimmer
- 1 Duschbad
- 1 Wannenbad
- ausgebautes Dachgeschoss
- Wohnzimmer mit Kaminofen
- Kfz-Stellplatz
- Garage
- pflegeleichter Garten

**CODE DU BIEN: 24404012 - 25852 Bordelum**

## Tout sur l'emplacement

Bordelum ist eine kleine Gemeinde im nordwestlichen Teil Schleswig-Holsteins, gelegen im Kreis Nordfriesland.

Die Ortschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Nordseeküste, und gehört zur sogenannten Marsch, die durch ihre sanften Hügel, Warften und weiten Wiesen geprägt ist.

Typisch für die Umgebung sind landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie traditionelle nordfriesischen Häuser und Höfen, oft mit Reetdächern.

Die gemütliche Reetdachkate befindet sich in östlichen Ortsteil von Bordelum.

Das Naturschutzgebiet die Bordelumer - Langenhorner Heide liegt ca. 5 Minuten mit dem Auto entfernt. Anliegend an der Heide ist ein Wald.

Für Fahrradfahrer bietet die Region zahlreiche Radwege oder ländliche Straßen, die die traumhafte Umgebung und Küstenlandschaft erschließen.

Ganz in der Nähe der Reetdachkate befinden sich ein Restaurant, ein Blumenladen mit großzügiger Auswahl, sowie ein Hofladen.

In West-Bordelum runden ein Bäcker, eine Kita, eine Grundschule, die Feuerwehr und ein Sportplatz das infrastrukturelle Angebot ab.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärztliche Versorgung, Kindergarten und Schulen finden sich zahlreich in Bredstedt 3,5 Kilometer und Langenhorn 7 Kilometer entfernt.

Der nächste Bahnhof befindet sich in Bredstedt. Von dort aus können Reisende mit dem Zug in Richtung Hamburg oder auf die nordfriesischen Inseln weiterfahren.

Um die Halligen Langeneß oder Hooge zu besuchen, fahren Sie zum Fähranleger nach Schüttorf. Dies liegt fünfzehn Kilometer entfernt. Dort am Hafen findet sich ein weiteres einladendes Restaurant mit Meerblick.

Unweit davon entfernt liegt Dagebüll. Von der Dagebüller Mole können mit der Fähre die Inseln Föhr und Amrum erreicht werden.

**CODE DU BIEN: 24404012 - 25852 Bordelum**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 408.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 24404012 - 25852 Bordelum**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thorsten Lemcke

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)