

Langenhorn

2 Reetdachhäuser in Langenhorn, dem Tor nach Sylt

????????? ??????????: 22404004



www.von-poll.com

???? ??????: 680.000 EUR • ??????????: ca. 145 m² • ?????????: 6 • ??????? ????: 8.121 m²

??????? ?????????: 22404004 - 25842 Langenhorn

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 22404004 - 25842 Langenhorn

?? ??? ??????

???????? ?????????	22404004	????? ??????	680.000 EUR
???????????	ca. 145 m²	?????	???????????
????? ??????	???????????????	???????????????	???????????????
????????????? ???	????????? ?? ??	?????????????	Die Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6	?????????	?????????
????????????? ???	4	?????????	?????????
?????????	3	????????????????????	ca. 0 m²
????? ?????????????	1700	?????	?????
????? ?????????????	4 x ????????????	???????	?????????, WC
	????? ?????????????,		?????????????, ??????
	2 x ????????		

??????? ???????: 22404004 - 25842 Langenhorn

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	GAS	??????? ??????? ???????????	240.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	19.07.2031	?????????? ?????????????? ???????????	G
????? ???????????	??????		

??????? ???????: 22404004 - 25842 Langenhorn

?? ????????



???????? ?????????: 22404004 - 25842 Langenhorn

?? ?????????



??????? ???????? : 22404004 - 25842 Langenhorn

?? ????????



??????? ???????? : 22404004 - 25842 Langenhorn

?? ????????



???????? ??: 22404004 - 25842 Langenhorn

?? ???????



??????? ???????? : 22404004 - 25842 Langenhorn

?? ????????



??????? ???????? : 22404004 - 25842 Langenhorn

?? ????????



??????? ???????? : 22404004 - 25842 Langenhorn

?? ????????



??????? ???????? : 22404004 - 25842 Langenhorn

?? ????????



???????? ??: 22404004 - 25842 Langenhorn

?? ???????



??????? ???????? : 22404004 - 25842 Langenhorn

?? ????????



??????? ???????? : 22404004 - 25842 Langenhorn

?? ????????



??????? ???????? : 22404004 - 25842 Langenhorn

?? ????????



??????? ???????? : 22404004 - 25842 Langenhorn

?? ????????



??????? ???????? : 22404004 - 25842 Langenhorn

?? ????????



??????? ???????? : 22404004 - 25842 Langenhorn

?? ????????



???????? ?????: 22404004 - 25842 Langenhorn

?? ???????



???????? ??: 22404004 - 25842 Langenhorn

?? ???????



??????? ?????????: 22404004 - 25842 Langenhorn

?? ????????



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



???????? ??: 22404004 - 25842 Langenhorn

??????



Grundriss Ferienhaus, ohne Maßstab und ohne Garantie,
erstellt auf Basis von Informationen des Eigentümers



Grundriss Haupthaus Erdgeschoss, ohne Maßstab und ohne Garantie,
erstellt auf Basis von Informationen des Eigentümers



Grundriss Haupthaus Obergeschoss, ohne Maßstab und ohne Garantie.
Die Maße beziehen sich auf die Grundflächen und basieren auf Informationen
des Eigentümers

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 22404004 - 25842 Langenhorn

??? ?????? ??????????

Langenhorn - das Tor nach Sylt Diese beiden reetgedeckten Fischerhäuser, deren Ursprung bis in die 2. Hälfte des 17. Jahrhunderts reicht, befinden sich auf einem idyllisch gelegenen 8.121 m² großen Grundstück mit diversen Rückzugsmöglichkeiten. Beide Häuser wurden im Laufe der Jahre modernen Ansprüchen angepasst, ohne dass dabei der Charme der Gebäude verloren ging. Das kleinere Haus wird derzeit mit seinen ebenerdigen rd. 50 m² Wohnfläche verteilt auf 3 Zimmer, einem schönen Duschbad mit Klöndör, einer gemütlichen Küche, sowie einer ansprechenden Möblierung sehr erfolgreich als Ferienhaus vermietet. Auf Grund der hohen Nachfrage nach Urlaub in Deutschland kann von gesicherten 180 bis zu 200 Vermietungstagen ausgegangen werden. Beheizt wird diese Immobilie über eine Ölzentralheizung aus 2013. Über eine neu gepflasterte Zuwegung erreicht man das größere vom Eigentümer selbst bewohnte Haus mit rd. 95 m² Wohnfläche. Dieses bietet im Erdgeschoss nach Betreten durch eine weitere ortstypische Klöndör ein Gäste-WC mit Dusche, eine gemütliche Küche, ein weiteres Duschbad, sowie das Herzstück des Hauses, das beeindruckende Wohn-/Esszimmer mit dem schönen Kachelofen, sowie dem Zugang zur Terrasse. Der sich anschließende Garten hinter dem Haus ist baulich und durch Pflanzen blickdicht abgeschirmt. Über die Holztreppe erreicht man das Obergeschoss. Vom offenen Flurbereich, aktuell als Arbeitszimmer genutzt, gelangt man jeweils in ein Schlafzimmer mit Einbauschränken. Diese Immobilie wird über eine Flüssiggaszentralheizung aus 1997 beheizt. Bei beiden Häusern ist darauf hinzuweisen, dass die Raum- und Türhöhen nicht den heutigen baulichen Anforderungen entsprechen (im Vergleich zu einem Neubau), aber den Baustil und den Charme der damaligen Zeit widerspiegeln. Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden. Der Außenbereich beider Häuser lässt keine Wünsche offen. Von unterschiedlichen Freisitzen, der Solardusche, einem Gartenpavillon, eine angebaute Garage, ein eigener Brunnen, das Gewächshaus bis hin zum separaten Garagengebäude nebst Abstellraum, in dem sich der Flüssiggastank befindet. Für Erholungssuchende, seien es Urlauber, oder die neuen Eigentümer, hat die Suche nach der passenden Immobilie ein Ende. Egal ob Sie selbst bzw. mit mehreren Generationen einziehen, zusätzlich vermieten oder beide Häuser als Kapitalanlage nutzen möchten, sind Sie hier in Langenhorn unweit der Nordsee mit ihrem gesunden Klima an der richtigen Stelle. Gerne überzeugen wir Sie in einem persönlichen Besichtigungstermin von der Attraktivität dieses Angebotes.

??????? ?????????: 22404004 - 25842 Langenhorn

???????????????? ???? ??????????

- 2 Reetdachhäuser
- Haupthaus mit 3 Zimmern, Küche, Duschbad, Gäste-WC und Teilkeller
- Ferienhaus mit 3 Zimmern, Küche und Duschbad und Teilkeller, alles ebenerdig
- Glasfaseranschluss
- 2 Garagen
- mindestens 4 Außenstellplätze
- vielfältige Pflanzenwelt
- eigener Brunnen
- Gewächshaus
- Gartenpavillon
- viele verschiedene und idyllische Freisitze

??????? ?????????: 22404004 - 25842 Langenhorn

??? ??? ??? ???????????

Langenhorn, eine Gemeinde mit 3352 Einwohnern, liegt im Herzen Nordfrieslands unweit der Nordsee und ihrem einzigartigen Klima. Wandern Sie durch Wiesen und Watt, oder nutzen Sie die diversen Bademöglichkeiten bei Hochwasser sowie geführte Wattwanderungen in den Nationalpark Wattenmeer bei Niedrigwasser. Durch seine besondere Lage erreicht man in kurzer Zeit nicht nur Bredstedt und die Theodor-Sturm Stadt Husum mit seinem schönen Hafen und den diversen kleinen Läden und Boutiquen, die zum Bummeln einladen. Auch die Fähranleger zu den nordfriesischen Inseln Föhr, Amrum bzw. Halligen sind nur 12 bis 20 km entfernt. Besonders attraktiv ist die Anbindung an den Fernverkehr der Bundesbahn nach Sylt, sowie über Husum und Heide nach Hamburg. Somit können Sie einerseits vor Ort den Alltag hinter sich lassen, und sich in traumhafter Umgebung entspannen, andererseits haben Sie bis nach Flensburg und Dänemark vielfältige Möglichkeiten für einen aktiven Urlaub. Der nahegelegene Reitstall gibt Ihnen die Gelegenheit Ihre Reiterwünsche zu erfüllen. Oder ein Ausflug auf zwei Rädern? Hochwertige Fahrräder können Sie im Ort für ausgiebige Fahrradausflüge durch die Köge und Salzwiesen mieten. SPA und Wellness Angebote gibt es in Husum sowie ein Schwimmbad im 15 Autominuten entfernten Leck. Kultur-Tipp: Besonders reizvoll sind die überregional bekannten Orgelkonzerte in den Sommermonaten. Tennis ca. 300m, Fahrradverleih ca. 800m, Golfplatz in Husum ca. 20km

??????? ?????????: 22404004 - 25842 Langenhorn

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2031. Endenergiebedarf beträgt 240.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1700. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 22404004 - 25842 Langenhorn

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Thorsten Lemcke

Friedrichstraße 40 Heath / Husum
E-Mail: heide@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com