

Süderlügum

?????????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????  
?????????? ??? 2 ?????????? ??????????????

??????? ??????: 24404028



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

???? ??????: 559.000 EUR • ??????????: ca. 250 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 3.614 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 24404028 - 25923 Süderlügum

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 24404028 - 25923 Süderlügum

## ?? ??? ????

????????? ??????????	24404028
???????????	ca. 250 m <sup>2</sup>
?????????	7
?????????? ???	5
???????????	
???????????	3
????? ????????????	1829
????? ????????????	4 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	559.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2022
?????????	???????
???????	?????????, ?????, ???????????????, ???????

????????? ??????????: 24404028 - 25923 Süderlügum

## ????????????? ??????????

???????????	?????? ????????
???????????	???????????
???? ???? ????????	?????
???????????????	21.07.2031
???????????????????	
?????? ???	
???? ???? ????????	?????? ????????
	???????????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	240.10 kWh/m²a
???????????	
???????????	G
???????????	
???????????	
???? ?? ????????????	1829
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 24404028 - 25923 Süderlügum

?? ??????



???????? ?????: 24404028 - 25923 Süderlügum

?? ??????



???????? ?????: 24404028 - 25923 Süderlügum

?? ??????



???????? ?????: 24404028 - 25923 Süderlügum

?? ??????



???????? ?????: 24404028 - 25923 Süderlügum

?? ???????



???????? ?????: 24404028 - 25923 Süderlügum

?? ??????



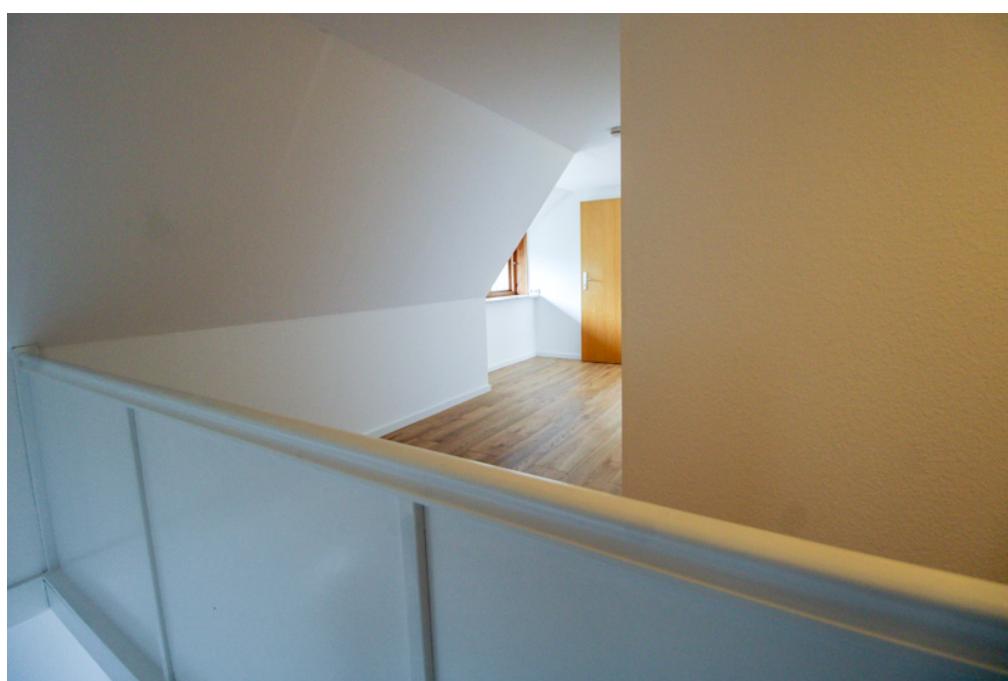
???????? ?????: 24404028 - 25923 Süderlügum

?? ??????



???????? ?????: 24404028 - 25923 Süderlügum

?? ???????



???????? ?????: 24404028 - 25923 Süderlügum

?? ???????



???????? ?????: 24404028 - 25923 Süderlügum

?? ???????



???????? ?????: 24404028 - 25923 Süderlügum

?? ???????



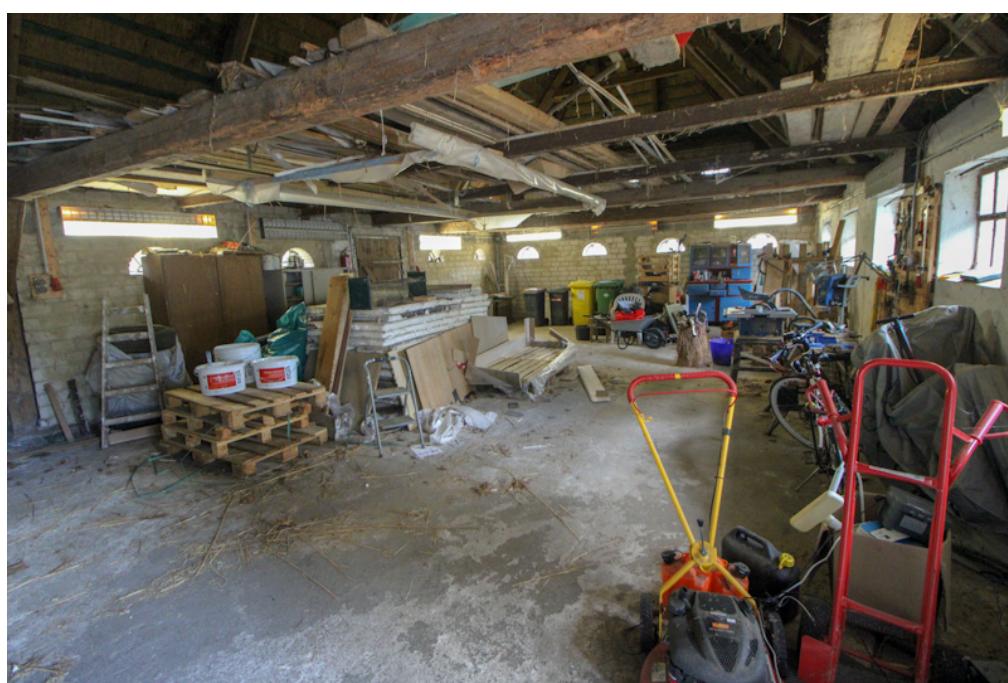
???????? ?????: 24404028 - 25923 Süderlügum

?? ??????



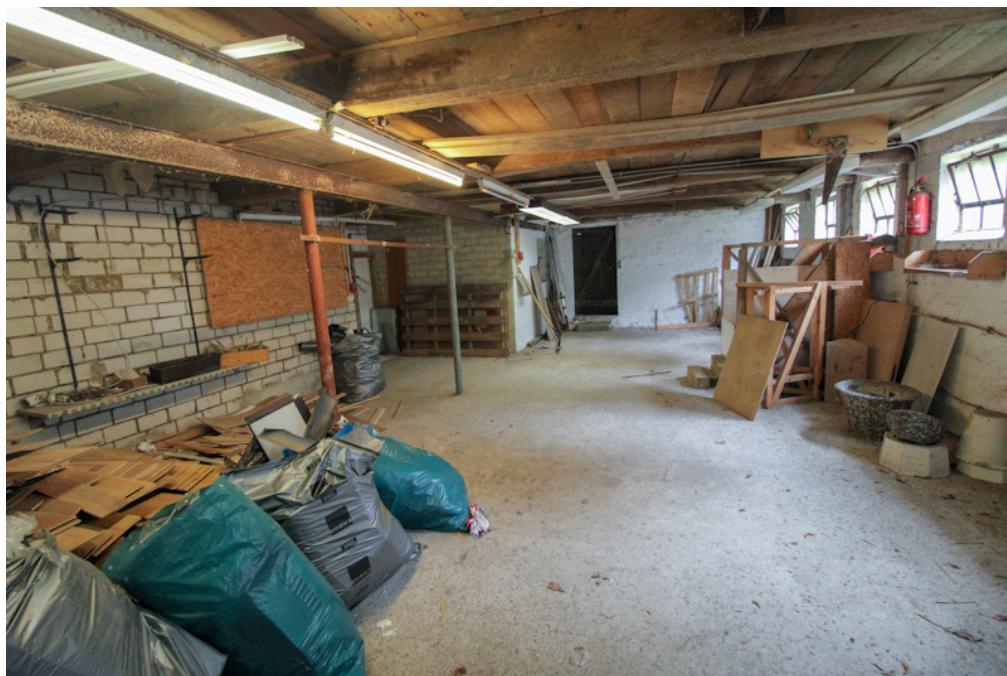
???????? ?????: 24404028 - 25923 Süderlügum

?? ???????



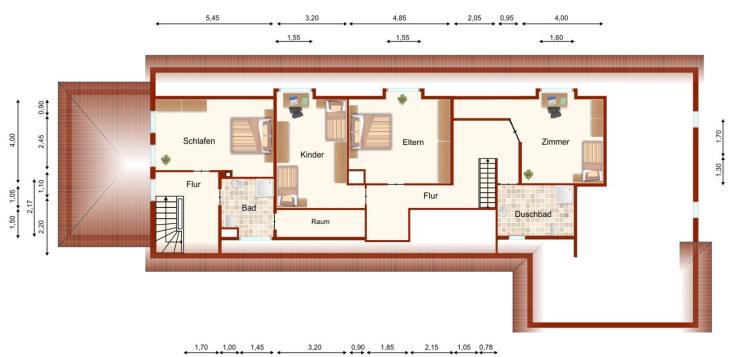
???????? ?????: 24404028 - 25923 Süderlügum

?? ???????



????????? ??????????: 24404028 - 25923 Süderlügum

???????



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

????????? ??????????: 24404028 - 25923 Süderlügum

## ??? ?????? ??????????

????? ? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ??????, ??? ?????????????????? ??? ?? 1829,  
?????????? ?????? ???? ?? ??? ?????, ?????????????? ????????????. ??????????? ???  
????? ?????? ??? Süderlügum, ?????? ??? ?????????? ??????? ??? ??????? ???  
?????????. ? ??????????? ?????????? ?? ????? L ?????????? ?? ??? ????????????  
????????? ??? ????? ??????. ?? ?????????? ??????? ?? ????? ???????????????  
????????? ??? ?????????? ??????? ?? ??? ??????. ?????????, ??? ??????? ???  
????????? ??? ??? ??????, ?????????????? ?? ?????????? ??? ??? ??? ???  
????????????? ??? ?????? ?? ?????? ?? ??????????????. ?? ??????????  
????????? ??? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?????????????? (?????? ?????? ?????? ?????? ??????)  
14.400 ????) ??? ?????????? ??????? 160 ?.?. ????? ?????????? ?? ?????? ??????????  
???????, ?????????? ?????? ??? ?? ?????? ?????? ??????. ?????????? ???  
???????, ? ?????????? ??????? ?? ??? WC ???????????, ??? ??????? ??  
????????????? ????????, ??? ?????????? ?????? (?? ?????? ??????? ?????????? ??  
?? ??? ?????? ????) ??? ?????, ??? ?????????? ?????? ?? ?????????? ??? ??????? ??  
?? ????. ??? ?????????? ?????, ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ??????? ??  
????????????? ??? ?? ??????. ?? ?????????? ??????? ?????????? (?????? 90 ?.?).  
?? ?????????? ?????? ??????? ?? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??  
????? (?????? ?????? ?????? ?????? 6.905 €). ??? ?? ?????????? ??? ???????,  
????? ?????????? ??? WC ??????????, ?? ??? ??????, ??? ?????? ??? ?????? ??????????  
?? ?????????? ???????. ? ??????????, ?????? ?????? ?????? ??? ??????????  
????? ??? ??? ?????? ??? ?? ??? ?? ??????. ??? ?????? ??? ?????? ?????? ??????  
??? ?????? ??? ??????. ??? ?????????? ?????, ?????? ??? ?????????? ???  
??? ?????????? ?????? ?? ?????????? ??????. ? ?????????? ?????? ??? ?? ??? ??????  
????????? ?????????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ??? ?? ??? ??????,  
????????????? ??? ?? ?????????????? ?????????????? ??? ?????? ?????? ??????. ???????  
?????????: - ??? ?? 2010, ?? ?????? ?????????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ???  
?????????, ? ?????? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ???  
????????? ??????. - ? ?????????? ?????? ?????????????? ?????? ?? 2020. - ??  
????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ???-. - ? ?????????? ?? ?? ?????? ?????? ?????? ??????  
?????? ?? ??? ??????. ?????????? ??? ?? ??? ?????????? ??? ?? ??????????  
????? ??? ?????????? ?????? ??? ?? ?????????? ??? ?????????? ?????? ??????????  
????????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?? ?????????? ??? ?????????? ??????.

????????????? ?? ?????????? ??? ???!

????????? ??????????: 24404028 - 25923 Süderlügum

## ???????????????? ??? ????????

Wohneinheit I

Erdgeschoss:

Fliesen sind verlegt im Hauswirtschaftsraum und im Bad. Laminat wurde in den restlichen Räumen verlegt. Das Bad im Erdgeschoss ist aus dem Jahre 1985.

Dachgeschoss:

Das Badezimmer ist gefliest. Laminat wurde im Flur und den drei Zimmern verlegt. Das Duschbad mit ebenerdiger Dusche wurde ca. 2007 saniert und verfügt über eine Fußbodenerwärmung.

Wohneinheit II ca. 90qm (vermietet)

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss ist gefliest im Flur, Gäste-WC, Abstellraum, Veranda/Anbau, Küche.

Das Wohnzimmer ist mit Teppich ausgelegt.

Dachgeschoss:

Im Flur sowie im Schlafzimmer wurde Teppichboden verlegt. Das Badezimmer verfügt über eine Fußbodenheizung von ca. 2007 und einen Waschmaschinenanschluss.

Außenanlage

Über die Kiesauffahrt gelangt man zum Innenhof/Vorplatz, wo auch geparkt werden kann. Von der im Süden liegenden Terrasse aus gelangt man in den Garten. Dieser ist von Bäumen umsäumt.

???????? ?????: 24404028 - 25923 Süderlügum

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

Der ländliche Zentralort, vier Kilometer von der Dänischen Grenze entfernt, hat ca. 2500 Einwohner auf einer Fläche von 2700 ha, von denen 600ha Wald sind. Ein deutscher Kindergarten und eine Grundschule liegen im Dorf, ein dänischer Kindergarten und eine weitere Grundschule im Ortsteil Wimmersbüll. Zahlreiche Freizeitangebote (Freibad, Tennis, etc.) sind in weniger als einem Kilometer erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bäcker und Cafés findet man sowohl zentral im Dorf, als auch in den umliegenden Dörfern oder der Stadt Niebüll, in 12 Kilometer Entfernung. Ein Wochenmarkt findet in Süderlügum immer Mittwoch vormittags statt.

Die Erholungsgebiete Süderlügumer Binnendünen und der Wald sind mit dem Auto innerhalb von zwei Minuten zu erreichen, Flensburg und die Ostseeküste sind nur 42 Kilometer entfernt, die beliebt Urlaubsinsel Röm 30 Minuten.

???????? ?????: 24404028 - 25923 Süderlügum

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2031.

Endenergiebedarf beträgt 240.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1829.

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 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.  
**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 24404028 - 25923 Süderlügum

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

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

Thorsten Lemcke

---

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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