

Bordelum

## Grazioso cottage con tetto di paglia in posizione centrale, disponibile da subito.

**Codice oggetto: 24404012**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 111 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 440 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24404012 - 25852 Bordelum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24404012 - 25852 Bordelum

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>24404012</b>
Superficie netta	<b>ca. 111 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>4</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1750</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>195.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 24404012 - 25852 Bordelum

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	408.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	23.03.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1987

Codice oggetto: 24404012 - 25852 Bordelum

## La proprietà



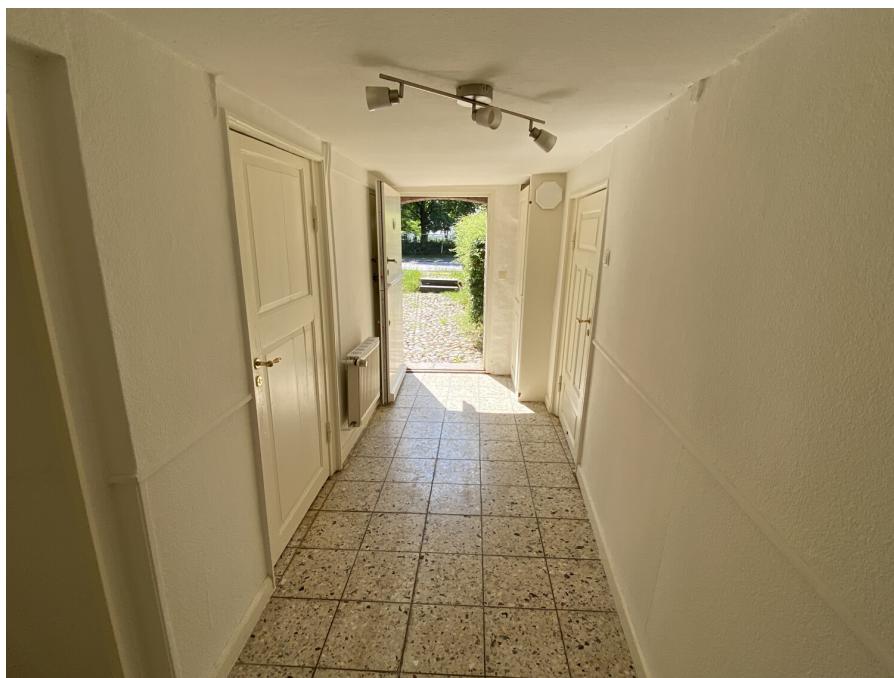
Codice oggetto: 24404012 - 25852 Bordelum

## La proprietà



Codice oggetto: 24404012 - 25852 Bordelum

## La proprietà



Codice oggetto: 24404012 - 25852 Bordelum

## La proprietà



Codice oggetto: 24404012 - 25852 Bordelum

## La proprietà



Codice oggetto: 24404012 - 25852 Bordelum

## La proprietà



Codice oggetto: 24404012 - 25852 Bordelum

## La proprietà



Codice oggetto: 24404012 - 25852 Bordelum

## La proprietà



Codice oggetto: 24404012 - 25852 Bordelum

## La proprietà



Codice oggetto: 24404012 - 25852 Bordelum

## La proprietà



Codice oggetto: 24404012 - 25852 Bordelum

## La proprietà



Codice oggetto: 24404012 - 25852 Bordelum

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 24404012 - 25852 Bordelum**

## Una prima impressione

Benvenuti in questa affascinante proprietà, un cottage con tetto di paglia le cui origini risalgono al 1750. Attualmente affittato, offre circa 111 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 440 m<sup>2</sup>. Qui troverete un piacevole mix di fascino storico e comfort moderni, ideale per chi apprezza la vita rurale vicino a infrastrutture ben sviluppate. Entrando dall'accogliente porta olandese, vi troverete in un piccolo corridoio che dà accesso alle varie stanze al piano terra. Gli ambienti accoglienti creano un'atmosfera accogliente. Il soggiorno, in particolare, si distingue per la sua stufa a legna che offre calore e comfort durante i mesi più freddi. Al piano terra si trovano anche un moderno bagno con doccia, una lavanderia, il locale caldaia e una seconda stanza accessibile dall'accogliente cucina abitabile. Un punto forte è la soffitta ristrutturata, che rivela le travi storiche e emana un fascino unico. A questo piano, i nuovi proprietari troveranno due camere da letto e un secondo bagno (con vasca), che offre ulteriore comfort ed evita le ore di punta mattutine, quando tutti escono di casa contemporaneamente. La qualità degli infissi è nella media, ma tutto è molto ben tenuto. Nel frattempo sono stati effettuati alcuni ammodernamenti. Tra questi, le finestre nei telai della mansarda ristrutturata nel 1995, il moderno bagno al piano terra con cabina doccia e i termosifoni. Tuttavia, sono necessari alcuni investimenti per modernizzare l'impianto di riscaldamento a gasolio del 1987 (con una caldaia del 2014) e per riparare il tetto di paglia. Questi investimenti sono già stati inclusi nel prezzo di acquisto. L'area esterna offre un piacevole giardino, perfetto per trascorrere ore di relax all'aperto. Una terrazza arricchisce ulteriormente lo spazio esterno, offrendo un luogo ideale per rilassarsi e godersi la natura circostante. Questa proprietà è già libera e pronta per essere occupata immediatamente. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare una visita. Saremo lieti di rispondere a qualsiasi vostra domanda e non vediamo l'ora di presentarvi questa casa speciale in modo più dettagliato.

Codice oggetto: 24404012 - 25852 Bordelum

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 24404012 - 25852 Bordelum**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 24404012 - 25852 Bordelum**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 24404012 - 25852 Bordelum**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thorsten Lemcke

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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