

## Großzügiges Architektenhaus mit Nordseeblick in 25856 Wobbenbüll zu verkaufen.

**Kaufpreis:** 349.000,00 EUR

**Stellplatz:** ✓

**Grundstück:** 2.069 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 190 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 7

**Baujahr:** 1976

**Objektzustand:** Gepflegt

**Objektalter:** Neubau

**Energieausweis:** Bedarfsorientiert

**Nach EnEV:** Vor 1.5.2014

**Gebäudeart:** Wohngebäude

**Energieausweis gültig:** 10.04.2029

**Energieausweis ausgestellt:** 10.04.2019

**Energieausweis G**

**(Effizienzklasse):**

**Energieausweis (Kennwert):** 226,86 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Energieausweis Ja, wurde berücksichtigt.**

**(Warmwasser):**



**Kennung (Intern):** 49327

**Kennung (Extern):** 63-01-19

**Objektart:** Haus kaufen

**Standort:** 25856 Wobbenbüll

Deutschland

**Ihr Ansprechpartner**

**Herr Roland Krieger**

Immobilien im  
Norden

Ruhm 3  
24247 Mielkendorf

**Telefon:**

+49 (0)4347/7303980

**Mobil:**

+49 (0)172/2532133

**Fax:**

+49 (0)4347/736218

**Email**

info@ImmobilienimNorden.de

**Internet**

http://ImmobilienimNorden.de

### Beschreibung

Dieses Architektenhaus wurde 1976 auf einem 2.069 m<sup>2</sup> großem Grundstück in Massivbauweise errichtet. Durch die Hanglage versprüht dieses Haus mit seinen offenen und großzügigen Ebenen ein einmaliges Wohngefühl. Durch den Windfang gelangen Sie in den Flur mit Gäste-WC, Garderobe und einem ca. 11,5 m<sup>2</sup> großem Arbeitszimmer, mit Blick auf die Nordsee. Weiter gehen Sie in den hellen und hohen 36 m<sup>2</sup> großen Wohnraum. Dieser besticht durch seine raumhohe und raumbreite Fensterfläche mit Blick auf die Husumer Bucht. Durch eine doppelflügelige Tür im Friesenstil, gelangen Sie in das über 10 m<sup>2</sup> große Kaminséparée. Daneben liegt die ca. 10 m<sup>2</sup> große Küche. Aus beiden Räumen betreten Sie über je eine Terrassentür den wunderschönen Garten.

Vom Wohnzimmer gehen Sie über die über eine offene, sehr großzügige, breite Treppe in die untere Etage. Dieses weitere ca. 36 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer besticht durch die große Fensterfläche und den Blick in den ebenerdigen Garten. Auf dieser unteren Ebene befinden sich drei etwa gleich große (ca. 12 m<sup>2</sup>) Wohnräume und ein helles sehr geräumiges Vollbad mit Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt. Weiter erwarten Sie zwei Kellerräume, der Heizungsraum und der Öltankraum.

Der riesige uneinsehbare Garten lädt zum Wohlfühlen, Abschalten und Genießen ein. Ein ca. 150 m<sup>2</sup> großer Teich mit seinen unzähligen Seerosen verleihen ein Gefühl von Natur pur!



### Ausstattung

- doppelverglaste Holzfenster
- Carport mit angebauter Werkstatt
- Wasserfall mit drei Ebenen auf der Westseite des Hauses, geeignet als Wassertretbecken
- Ölzentralheizung mit großzügig bemessenen Radiatoren
- Treppe im Haus für einen Treppenlift geeignet
- Kamin
- Einbauküche
- Vollbad
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung im Badezimmer



### Lage

Wobbenbüll mit seinen ca. 400 Einwohnern, ist eine Gemeinde im Kreis Nordfriesland, in unmittelbarer Nähe zu Nordstrand, Hattstedt und Husum. Husum ist mit über 23.100 Einwohnern das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum des Kreises Nordfriesland. Aus dem einst von Theodor Storm "Die graue Stadt am Meer" genannten Ort, hat sich mit der Zeit eine malerische Stadt mit schönen historischen Gebäuden entwickelt, die für jeden Geschmack etwas zu bieten hat. Des Weiteren sind alle Schulformen vorhanden. Die medizinische Versorgung ist durch alle Fachärzte und das Klinikum Nordfriesland gewährleistet. Husum liegt ca. 7 km süd/östlich von Wobbenbüll, Nordstrand mit seiner schönen Natur und seinem weißen Badestrand liegt 4,5 km entfernt und ist in wenigen Minuten erreicht. Vom Wohnzimmer aus blicken Sie auf die ca. 500 Meter entfernte Nordsee und genießen einen unverbaubaren Blick auf das Weltnaturerbe - Wattenmeer! Die Bundesstraße 5 liegt ca. 2 km entfernt, über diese erreichen Sie in Richtung Norden nach ca. 45 km, Dänemark und in Richtung Süden nach ca. 40 km, die A 23 in Richtung Hamburg.

### Sonstiges

- Objekt ist teilweise unterkellert
- zwei Dachböden vorhanden, einer über der Küche, ein weiterer über dem Eingangsbereich



### Provisionshinweis

Fälligkeit mit rechtsgültigem Zustandekommen des Kaufvertrages



**Preise**

**Kaufpreis:** 349.000,00 EUR

**Provisionspflicht:** Ja

**(Außen)-Courtage:** 3,57%

(inkl. MwSt: **ja**)

**Mehrwertsteuersatz (%):** 19,00 %

**Hinweis zur Courtage:** Fälligkeit mit rechtsgültigem  
Zustandekommen des  
Kaufvertrages

**Carport (Anzahl):** 1

**Freiplatz (Anzahl):** 2

**Zustand**

**Baujahr:** 1976

**Objektzustand:** Gepflegt

**Objektalter:** Neubau

**Energieausweis:** Bedarfsorientiert

**Nach EnEV:** Vor 1.5.2014

**Gebäudeart:** Wohngebäude

**Energieausweis gültig:** 10.04.2029

**Energieausweis ausgestellt:** 10.04.2019

**Energieausweis (Effizienzklasse):** G

**Energieausweis (Kennwert):** 226,86 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Energieausweis (Warmwasser):** Ja, wurde berücksichtigt.



**Flächen**

**Wohnfläche (m<sup>2</sup>):** 190 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>):** 2.069 m<sup>2</sup>  
**Anzahl der Zimmer:** 7  
**Anzahl der Badezimmer:** 1  
**Anzahl separate WCs:** 1  
**Anzahl der Terrassen:** 1  
**Anzahl der Stellplätze:** 3



### Ausstattung

**Ausstattung:** Standard

**Dachform:** Satteldach

**Bauweise:** Massiv

**Bad:** Dusche vorhanden, Wanne  
vorhanden, Fenster vorhanden

**Küche:** Einbauküche

**Boden:** Fliesen, Steinboden, Teppich

**Kamin:** ✓ Kamin vorhanden

**Heizungsart:** Zentralheizung, Fussbodenheizung

**Befuerung:** Öl

**Stellplatz:** Carport, freier Platz

**Balkon-Ausrichtung:** Nord, West

**Kabel/Sat-TV:** ✓ Kabel-/Sat-TV vorhanden

**Wasch-/ Trockenraum:** ✓ Wasch-/ Trockenraum vorhanden

**Objekt:** ist unterkellert

### Verwaltung

**Lage, Gebiet:** Wohngebiet

