

# Exposé

## Einfamilienhaus in Leck

### Das Traumhaus für die Großfamilie zwischen Nord- und Ostsee



Objekt-Nr. OM-289945

### Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
privat

25917 Leck  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.421,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Garagen	1
Wohnfläche	322,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Traumhaus für die Großfamilie zwischen Nord- und Ostsee mit viel Potenzial, in bester Lage von Leck mit Zufahrt über eine sehr ruhige und durchgangsfreie Privatstrasse.

Das Anwesen verfügt über 322 qm Wohnfläche auf 2 Etagen, hochwertige Ausstattung, 2 Photovoltaik Anlagen, eine davon wurde erst im Februar 2024 installiert (8,30 kWp, Speicher 5,10 kWh), zudem wurde die Gaszentralheizung im Jahre 2018 erneuert.

In den Bädern sind Villeroy & Boch und Traditionell bathroom verbaut.

Für die Böden wurden folgende Materialien verwendet: Parkett, Fliesen, Marmor und Kork.

Zudem sorgt im Wohnzimmer ein offener Kamin mit antiker Marmorschürze für ein angenehmes Raumklima.

Eine großzügige Sauna von Saunalux (2,65 x 2,15m) mit angrenzenden Fitnessraum ergänzen die Ausstattung im Parterre.

Das Erd- und Dachgeschoss könnte zu 2 getrennten Wohneinheiten umgebaut werden, um ein angenehmes Wohnen in einem Mehrgenerationenhaus zu ermöglichen.

Ergänzend hierzu kann das Garagenhaus zu einer kleinen Wohnung ausgebaut werden, die hierzu notwendigen Versorgungsleitungen sind bereits installiert.

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 64,4 kWh/(qm•a)

Verfügbare Datengeschwindigkeit / Internet: 300 MBit/s

Alle Angaben ohne Gewähr.

Übergabe nach Absprache.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Der Luftkurort Leck liegt mit seinem Langenberger Forst, mit 1.000 Hektar der größte Landforst im Landesteil Schleswig, mitten im Ferienland Nordfriesland.

Leck wird daher nicht ohne Grund auch 'das grüne Herz Nordfrieslands' genannt.

Wer die Küsten, die Strände und das Meer liebt, ist hier ebenfalls bestens beheimatet.

Nur ca. 15 Autominuten entfernt befindet sich die Kleinstadt Niebüll, von hier erreichen sie bequem, in ca. 35 Fahrminuten mit dem Autozug, die traumhaft schöne Insel Sylt.

Die Insel Föhr und Amrum erreichen sie mit den Fähren über den Hafen Dagebüll.

Über den Fährhafen Schlüttsiel erreicht man die Halligen im Wattenmeer.

Die dänische Grenze liegt nur 15km von Leck entfernt.

Die Nord- bzw. Ostsee und Flensburg befinden sich in einer Entfernung von 20 bzw. 30 Kilometern.

Leck bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung.

Für Familien finden sich Kindergärten und alle allgemeinbildenen Schulen bis zur Sekundarstufe I vor Ort.

Ein Gymnasium befindet sich in der 12km entfernten Kleinstadt Niebüll, welches auch bequem mit dem Bus erreicht werden kann.

Für die Freizeitgestaltung und sportliche Aktivitäten stehen ihnen ein Erlebnisbad, Tennisplätze, eine Reithalle, ein Golfplatz und weitere Sportanlagen zur Verfügung.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	64,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



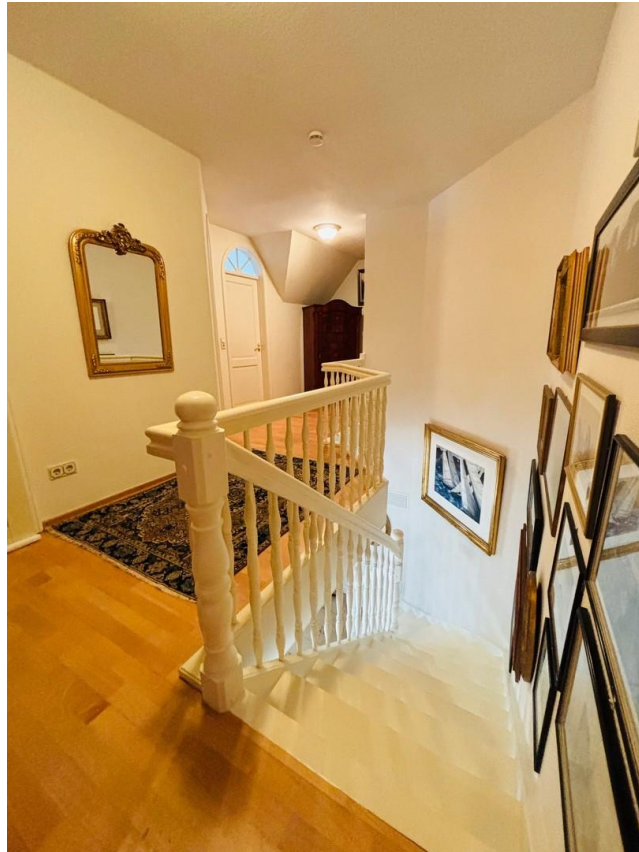
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



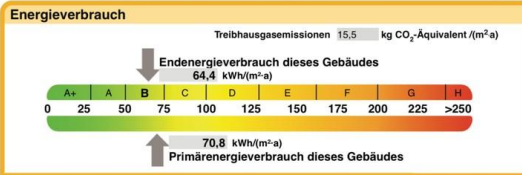
# Exposé - Galerie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: SH-2024-004932376 3

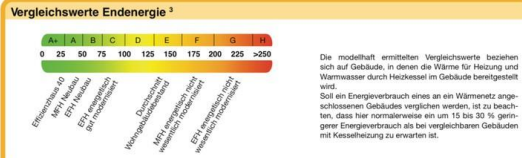


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 64,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	Energeträger <sup>2</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	
von	bis						
01.01.2021	01.01.2022	Endgas	1,1	30.140	7.861	22.279	1,02
01.01.2022	01.01.2023	Endgas	1,1	22.407	7.861	14.546	1,1
01.01.2023	01.01.2024	Endgas	1,1	21.513	7.861	13.652	1

weitere Einträge in Anlage



**Erläuterungen zum Verfahren**

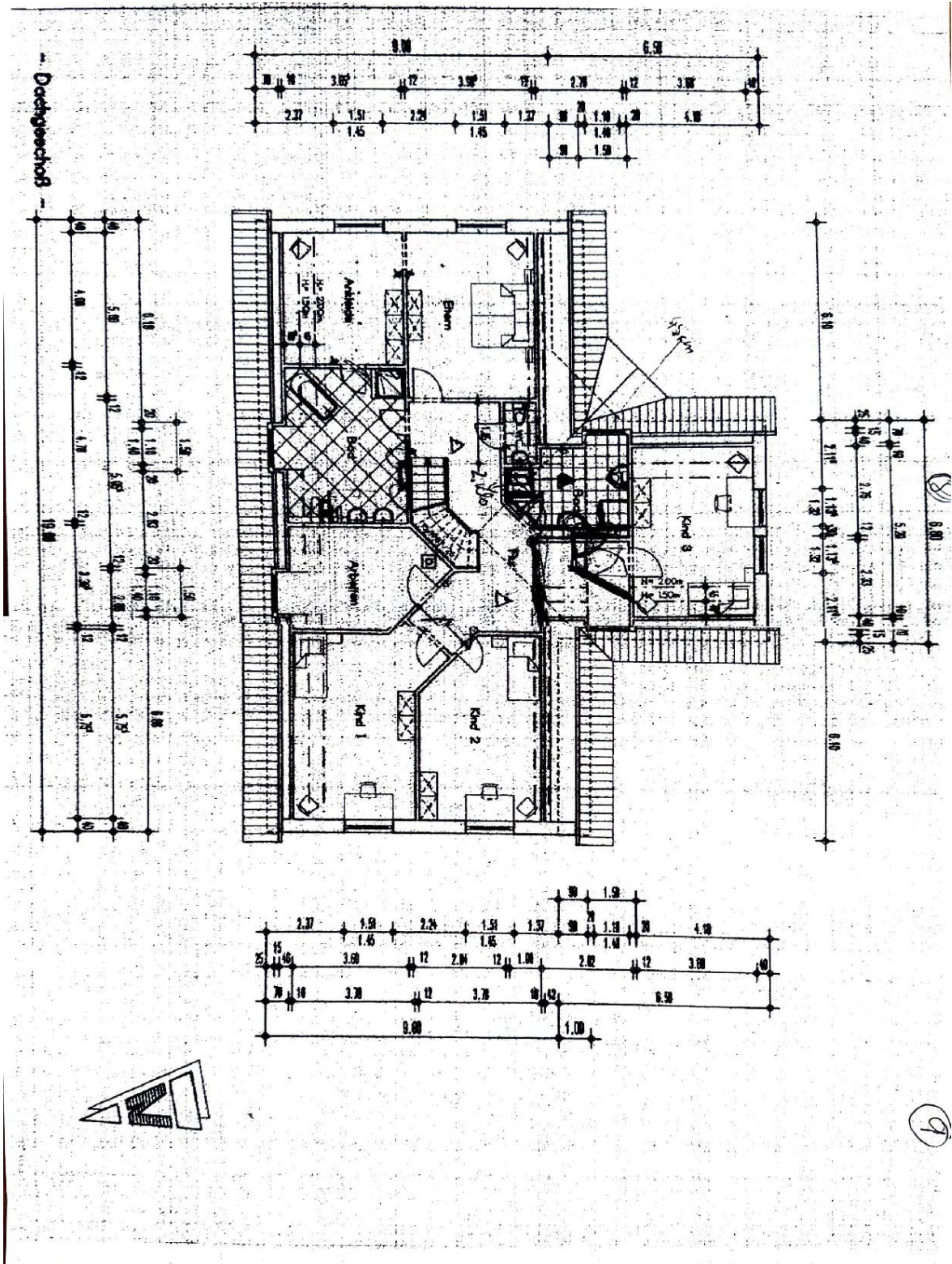
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



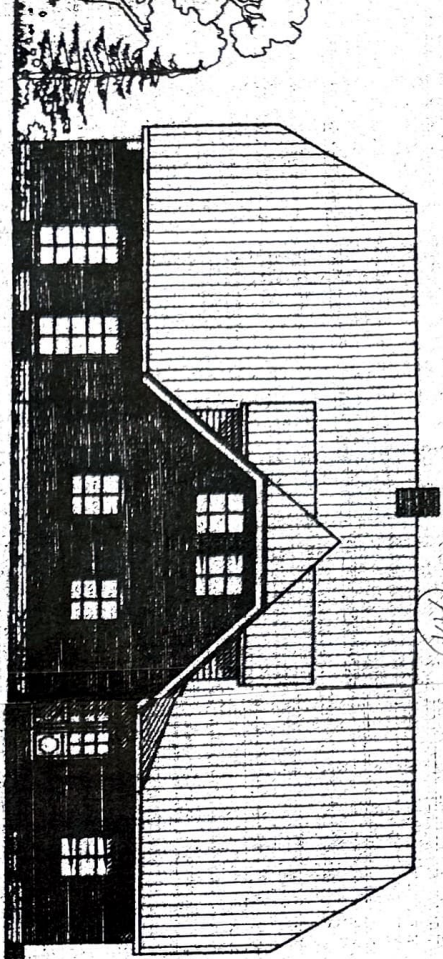


# Exposé - Grundrisse

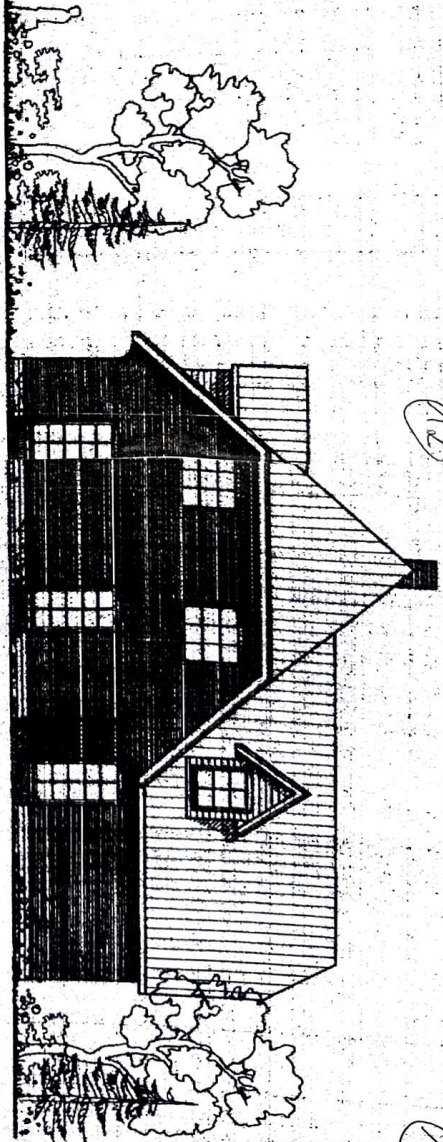


# Exposé - Anhänge

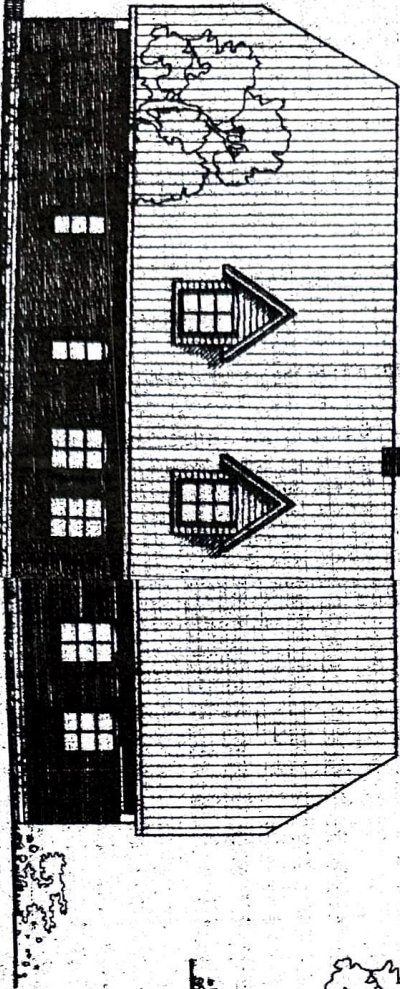
1. Außenansichten
2. Wohnflächenberechnung



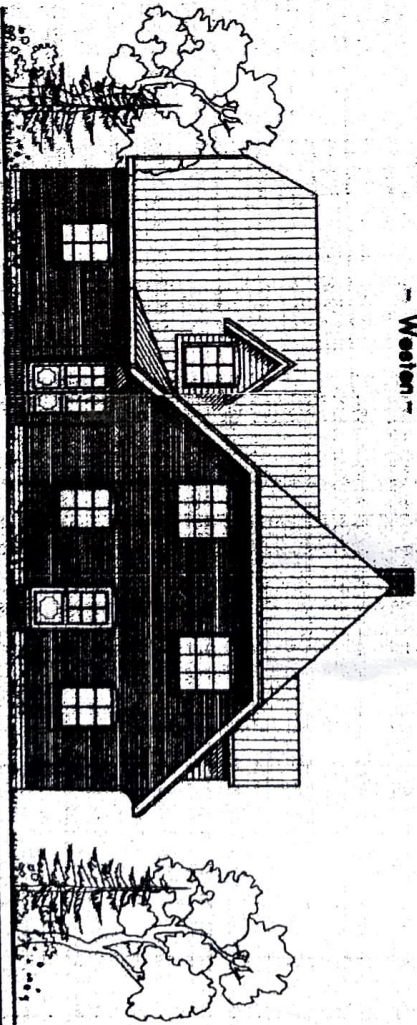
- Süden -



- Westen -



- Norden -



- Osten -

**ANSICHTEN**

Bauverhaben : Erikaillenhaus mit Garage

Bauort : Leck, Tweng

Bauherr : [REDACTED]

Planverfasser : [REDACTED]

M. 1:100

ARCHITECT  
25099 NERULL,  
TELEFON 04661/ [REDACTED]

BDB

# WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

DIP.-ING. [REDACTED]  
 ARCHITEKT [REDACTED] BDB  
 25899 NIEBULL [REDACTED]  
 TELEFON 04661 [REDACTED]

## EINFAMILIENHAUS MIT GARAGE

BAUHERR : [REDACTED]  
 BAUORT : LECK, [REDACTED]

DATUM : 08.03.2000

BEZEICHNUNG	ABMESSUNG	GRUNDFLÄCHE	NETTOFLÄCHE
<b>ERDGESCHOSS</b>			- 3.00 % Putz
Bad	2.500*1.800	= 4.5000 m <sup>2</sup>	
		SUMME:	4.5000 m <sup>2</sup> 4.36 m <sup>2</sup>
Diele	0.5*(1.100*1.100)	= 0.6050 m <sup>2</sup>	
	1.911*2.085	= 3.9849 m <sup>2</sup>	
	2.260*1.624	= 3.6698 m <sup>2</sup>	
	0.5*(1.904*1.904)	= 1.8123 m <sup>2</sup>	
	0.5*(6.095+4.760)*1.335	= 7.2457 m <sup>2</sup>	
	6.095*1.436	= 8.7502 m <sup>2</sup>	
	0.5*(6.095+5.456)*0.639	= 3.6925 m <sup>2</sup>	
	0.5*(0.690+0.200)*0.490	= 0.2180 m <sup>2</sup>	
	0.5*(3.590+2.000)*1.590	= 4.4440 m <sup>2</sup>	
		SUMME:	34.4224 m <sup>2</sup> 33.39 m <sup>2</sup>
Flur	5.000*1.300	= 6.5000 m <sup>2</sup>	
		SUMME:	6.5000 m <sup>2</sup> 6.30 m <sup>2</sup>
Gast	3.500*4.000	= 14.0000 m <sup>2</sup>	
		SUMME:	14.0000 m <sup>2</sup> 13.58 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaft	5.000*2.001	= 10.0034 m <sup>2</sup>	
	0.5*(5.000+3.666)*1.334	= 5.7814 m <sup>2</sup>	
		SUMME:	15.7848 m <sup>2</sup> 15.31 m <sup>2</sup>
Küche	2.600*2.800	= 7.2800 m <sup>2</sup>	
	3.400*4.778	= 16.2435 m <sup>2</sup>	
	0.5*(3.400+1.853)*1.547	= 4.0641 m <sup>2</sup>	
		SUMME:	27.5876 m <sup>2</sup> 26.76 m <sup>2</sup>
Ruheraum	3.335*5.000	= 16.6750 m <sup>2</sup>	
	1.095*0.900	= 0.9855 m <sup>2</sup>	
	0.900*0.920	= 0.8280 m <sup>2</sup>	
		SUMME:	18.4885 m <sup>2</sup> 17.93 m <sup>2</sup>
Speisekammer	2.485*1.400	= 3.4790 m <sup>2</sup>	
		SUMME:	3.4790 m <sup>2</sup> 3.37 m <sup>2</sup>
TV/Bücher	5.700*3.500	= 19.9500 m <sup>2</sup>	
		SUMME:	19.9500 m <sup>2</sup> 19.35 m <sup>2</sup>

# WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

DIP.-ING. [REDACTED]  
 ARCHITEKT [REDACTED] BDB  
 25899 NIEBULL [REDACTED]  
 TELEFON 046617 [REDACTED]

## EINFAMILIENHAUS MIT GARAGE

BAUHERR : [REDACTED] DATUM : 08.03.2000  
 BAUORT : LECK, [REDACTED]

BEZEICHNUNG	ABMESSUNG	GRUNDFLÄCHE	NETTOFLÄCHE
-------------	-----------	-------------	-------------

### ERDGESCHOSS - 3.00 % Putz

Wohnen	7.850*4.025	=	31.5963 m <sup>2</sup>	
	5.700*0.500	=	2.8500 m <sup>2</sup>	
		SUMME:	34.4463 m <sup>2</sup>	33.41 m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE EG: 173.76 m<sup>2</sup>

BEZEICHNUNG	ABMESSUNG	GRUNDFLÄCHE	NETTOFLÄCHE
-------------	-----------	-------------	-------------

### DACHGESCHOSS - 3.00 % Putz

Ankleide	4.000*3.170	=	12.6800 m <sup>2</sup>	
		SUMME:	12.6800 m <sup>2</sup>	12.30 m <sup>2</sup>

Arbeiten	0.885*1.300	=	1.1505 m <sup>2</sup>	
	0.5*(2.410+4.525)*2.115	=	7.3330 m <sup>2</sup>	
	0.5*(4.525+3.255)*1.270	=	4.9405 m <sup>2</sup>	
		SUMME:	13.4240 m <sup>2</sup>	13.02 m <sup>2</sup>

Bad	0.885*1.300	=	1.1505 m <sup>2</sup>	
	2.585*2.265	=	5.8550 m <sup>2</sup>	
	0.5*(0.135+0.115)*0.590	=	0.0737 m <sup>2</sup>	
	1.235*1.040	=	1.2844 m <sup>2</sup>	
	0.5*(1.235+0.115)*1.120	=	0.7560 m <sup>2</sup>	
		SUMME:	9.1196 m <sup>2</sup>	8.85 m <sup>2</sup>

Bad (Eltern)	4.700*3.170	=	14.8990 m <sup>2</sup>	
	1.300*0.885	=	1.1505 m <sup>2</sup>	
		SUMME:	16.0495 m <sup>2</sup>	15.57 m <sup>2</sup>

Eltern	5.000*3.905	=	19.5250 m <sup>2</sup>	
		SUMME:	19.5250 m <sup>2</sup>	18.94 m <sup>2</sup>

Flur	0.885*1.300	=	1.1505 m <sup>2</sup>	
	2.585*1.845	=	4.7693 m <sup>2</sup>	
	0.5*(0.275+3.060)*2.785	=	4.6432 m <sup>2</sup>	
	0.5*(1.404*1.404)	=	0.9857 m <sup>2</sup>	
	0.5*(1.855+1.551)*0.304	=	0.5179 m <sup>2</sup>	
	0.5*(3.219+0.595)*1.312	=	2.5020 m <sup>2</sup>	
	0.5*(1.950+1.655)*0.295	=	0.5318 m <sup>2</sup>	

# WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

DPL.-ING. [REDACTED] BDB  
 ARCHITEKT [REDACTED]  
 25899 NIEBULL, [REDACTED]  
 TELEFON 04661/ [REDACTED]

EINFAMILIENHAUS MIT GARAGE

BAUHERR : [REDACTED]

DATUM : 08.03.2000

BAUORT : LECK, [REDACTED]

BEZEICHNUNG	ABMESSUNG	GRUNDFLÄCHE	NETTOFLÄCHE
DACHGESCHOSS			- 3.00 % Putz
	0.235*2.330	= 0.5475 m <sup>2</sup>	
	2.955*1.880	= 5.5554 m <sup>2</sup>	
	0.5*(0.132*0.132)	= 0.0087 m <sup>2</sup>	
	0.5*(2.089+2.588)*0.499	= 1.1665 m <sup>2</sup>	
	0.5*(1.246+2.588)*1.342	= 2.5733 m <sup>2</sup>	
	SUMME:	24.9518 m <sup>2</sup>	24.20 m <sup>2</sup>
Kind 1	0.5*(0.831+0.831)	= 0.3454 m <sup>2</sup>	
	0.5*(6.151+1.010)	= 3.1061 m <sup>2</sup>	
	0.5*(3.635+5.063)	= 9.2026 m <sup>2</sup>	
	0.5*(3.987+0.692)*3.295	= 7.7075 m <sup>2</sup>	
	SUMME:	20.3616 m <sup>2</sup>	19.75 m <sup>2</sup>
Kind 2	5.755*1.962	= 11.2910 m <sup>2</sup>	
	0.5*(5.755+3.937)*1.818	= 8.8103 m <sup>2</sup>	
	SUMME:	20.1013 m <sup>2</sup>	19.50 m <sup>2</sup>
Kind 3	4.230*3.680	= 15.5664 m <sup>2</sup>	
	SUMME:	15.5664 m <sup>2</sup>	15.10 m <sup>2</sup>
WC	1.850*1.000	= 1.8500 m <sup>2</sup>	
	SUMME:	1.8500 m <sup>2</sup>	1.79 m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE DG:			149.02 m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE GESAMT: 322.78 m<sup>2</sup>