

Exposé

Einfamilienhaus in Borgsum

Großzügiges Niedrigenergiehaus auf Föhr mit skandinavischem Flair in Sackgassenlage



Objekt-Nr. **OM-305154**

Einfamilienhaus

Verkauf: **840.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Mollenhauer
Mobil: 0178 8791884

Boowen Taarep 15
25938 Borgsum
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	660,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	40,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom hellen und familiengerechten Eigenheim mit skandinavischem Flair auf einer friesischen Insel. Dieses Friesenhaus wurde 2013 in Holzständerbauweise von ortsansässigen Fachfirmen gebaut, ist nach Süden ausgerichtet und verfügt über 6 1/2 großzügige und helle, freundliche Zimmer.

Auf der gesamten Südseite erstreckt sich im Erdgeschoss das gemütliche, sonnige und den ganzen Tag lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Essbereich in der Mitte und großzügiger Küche mit großer Kücheninsel, in der noch einmal viel Stauraum steckt.

Die offene Holzbalkendecke im gesamten Erdgeschoss zaubert ein besonderes Ambiente und macht im Wesentlichen den Charme des Hauses aus. Mit Blick auf den Garten kommt man durch insgesamt drei doppelflügelige Terrassentüren auf die ebenfalls großzügige Terrasse, die an den gesamten Raum angrenzt und im Wohnbereich überdacht und schön eingewachsen ist, so dass Sie die Tage dort gemütlich, entspannt und geschützt, vielleicht an einem kleinen Feuer ausklingen lassen können.

Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein barrierefreies Gäste-WC mit bodengleicher Dusche, ein Gästezimmer, ein halbes Zimmer, welches als kleines Büro oder auch als Wäschezimmer genutzt werden kann und ein Hauswirtschaftsraum mit separatem Seiteneingang zum Garten.

Über eine schöne Holzterrasse gelangen Sie ins Obergeschoss, wo sich neben drei Schlafzimmern hier ebenfalls eine kleine Einbauküche incl. Geräten und Essplatz befindet. Die Küche kann, wenn Sie mögen, sehr einfach zurück gebaut werden wodurch ein weiteres Schlafzimmer entsteht. Daneben liegt ein Vollbad mit großer Eckbadewanne samt Whirlpool und bodengleicher Dusche.

Den großen Dachboden, der viel Stauraum bietet, erreicht man über eine Klappleiter.

Im Obergeschoss kann der Fußboden neu verlegt werden, so besteht die schöne Möglichkeit, Ihre eigenen Wünsche zu verwirklichen.

Eine Fußbodenheizung und eine kontrollierte Be- und Entlüftung für ein sparsames und behagliches Heizen befinden sich im ganzen Haus.

Ausstattung

- EFH in Südausrichtung gebaut von alten ortsansässigen Fachfirmen
- ruhige, ländliche Sackgassenlage
- Energieeffizienzklasse A
- dreifachverglaste Fenster
- kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung im ganzen Haus
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Photovoltaik
- Solaranlage
- großzügige, helle Räume
- offene Holzbalkendecke im gesamten EG
- Garten mit Obstbäumen
- Leben und vermieten gleichzeitig durch abgetrennte Etagen möglich, bzw. auch als Zweifamilienhaus nutzbar (zwei Generationen)
- Einbauküche im OG, kann bei Bedarf auch einfach zurück gebaut werden und als Zimmer genutzt werden

- Kamin vorbereitet
- viele Steckdosen überall, zum Teil über einen Lichtschalter bedienbar
- Erdgeschoss größtenteils gefliest
- großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Essbereich und offener großzügiger Einbauküche mit großer Kücheninsel und Geräten im EG
- durch 3 doppelflügelige Terrassentüren (davon eine Schiebetür) Zugang zur großen Terrasse, zum Teil überdacht (insgesamt knapp 60m²)
- barrierefreies Gäste-WC mit bodengleicher Dusche
- Bad mit Eckbadewanne/Whirlpool und bodengleicher Dusche
- Stauraum auf großem Dachboden
- Schuppen getrennt je für Mülltonnen und Gartengeräte
- HWR mit separater Eingangstür zum Garten
- Hofeinfahrt mit Stellplatz für mind. zwei Autos

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Ihr Traumhaus befindet sich in ruhiger Sackgassenlage im friedlichen Borgsum mit sehr wenig Verkehr, umringt von Feldern und Koppeln. In wenigen Gehminuten ist der Bäcker für frische Brötchen und friesischen Köstlichkeiten erreichbar. Frische Erdbeeren, frische Eier und leckere hausgemachte Marmeladen gibt es ebenfalls in Borgsum. Ein wundervoller Ort, um in Ruhe zu leben oder einfach der Hektik der Städte zu entfliehen.

Borgsum ist eine kleine Gemeinde auf Föhr, die zu Nordfriesland gehört, mit ca. 330 Einwohnern. Föhr, auch friesischen Karibik genannt, hat insgesamt ca. 8500 Einwohner.

Entfernungen:

- 5 min fußläufig zum ortsansässigen Bäcker mit seinen friesischen Köstlichkeiten
- 5 min fußläufig zu einer kleinen Bowlingbahn
- 10 min fußläufig zum Wasser
- 10 min mit dem Fahrrad nach Goting zum Badestrand mit schönem Café
- 5 min mit dem Auto/ 10 min mit dem Fahrrad nach Nieblum (Restaurants, Eisdiele, Cafés, kleiner Edeka, Kirche)
- 5 min mit dem Auto/ 10 min mit dem Fahrrad nach Süderende zu Kindergarten, Grundschule und Kirche
- 15 min mit dem Auto nach Wyk (alle Einkaufsmöglichkeiten in kleinem Gewerbegebiet und der Fußgängerzone, Apotheke, Ärzte, Fähranleger, Flugplatz, Schulzentrum mit Gymnasium und Regionalschule)
- Schulen und Kindergarten sind gut mit dem Schulbus erreichbar

Freizeitaktivitäten auf Föhr:

- Bowling
- Schwimmbad/Strände
- Windsurfen/Kiten/Segeln/SUP

- Fußball/Handball
- Golfen
- Maislabyrinth/Adventure Golf
- Kartbahn
- Bogenschießen
- Kerzenziehscheune
- Museen
- Fahrradfahren
- Wattwandern
- Reiten
- und Einiges mehr

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	34,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



überdachte Terrasse

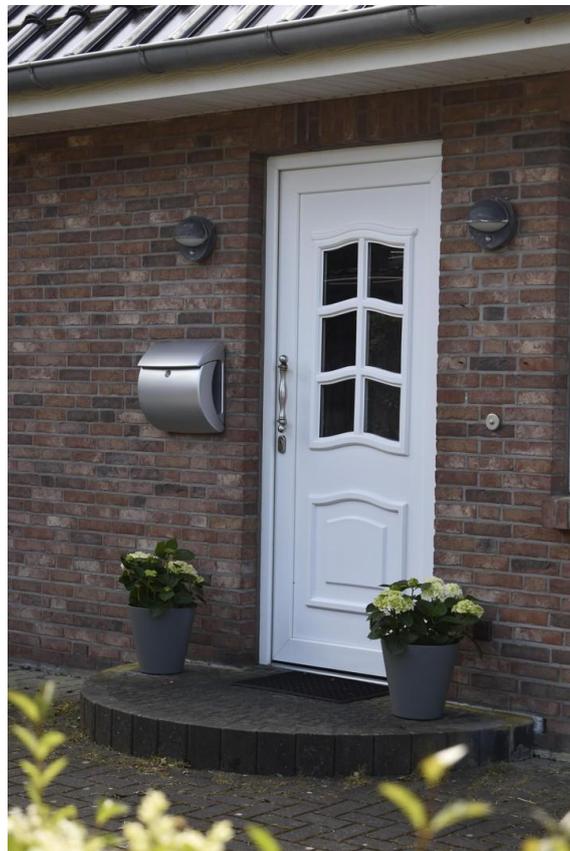


überdachte Terrasse am Abend

Exposé - Galerie



Seiteneingang im Garten



Hauseingang

Exposé - Galerie



Hofeinfahrt mit Schuppen



Grünstreifen vor dem Haus

Exposé - Galerie



Blick auf die Straße



blickgeschützte Terrasse

Exposé - Galerie



Obstbäume



ganze Terrasse

Exposé - Galerie



großzügige Küche



Wohn-Essbereich mit Küche



Essbereich

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Schornstein



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Flur mit Eingang



Gästetoilette mit Dusche



Gästetoilette mit Dusche

Exposé - Galerie



Flur unten

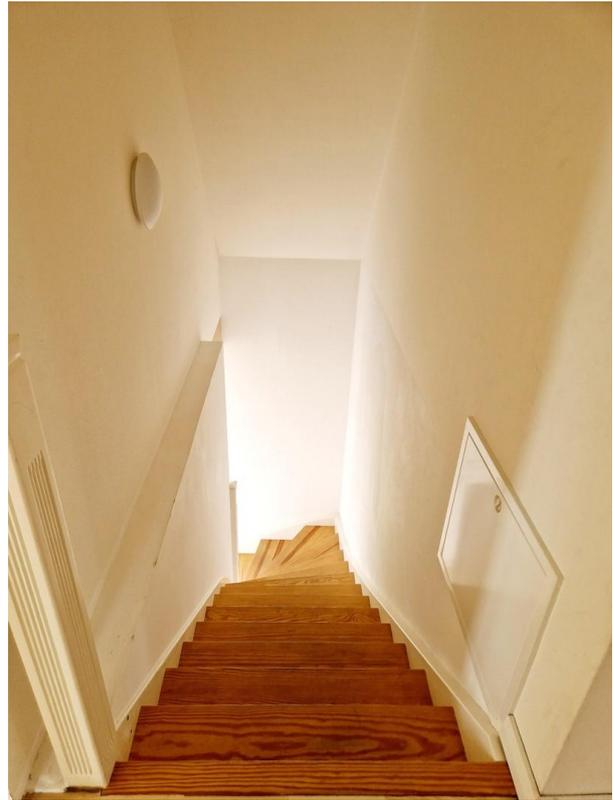


Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



HWR mit Seiteneingang



Treppenaufgang



Vollbad Obergeschoss

Exposé - Galerie



Dusche im Vollbad



Eckbadewanne/Whirlpool

Exposé - Galerie



Vollbad



Küche Obergeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1

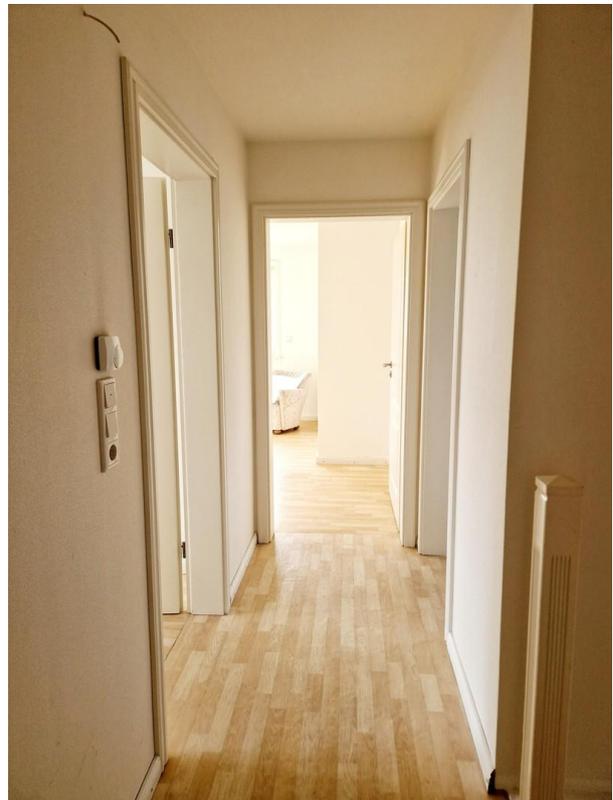
Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Flur oben

Exposé - Galerie



vorderer Schuppenteil



Garteneingang



Blick von der Lembeksburg

Exposé - Galerie



Blick übers Watt nach Langeneß



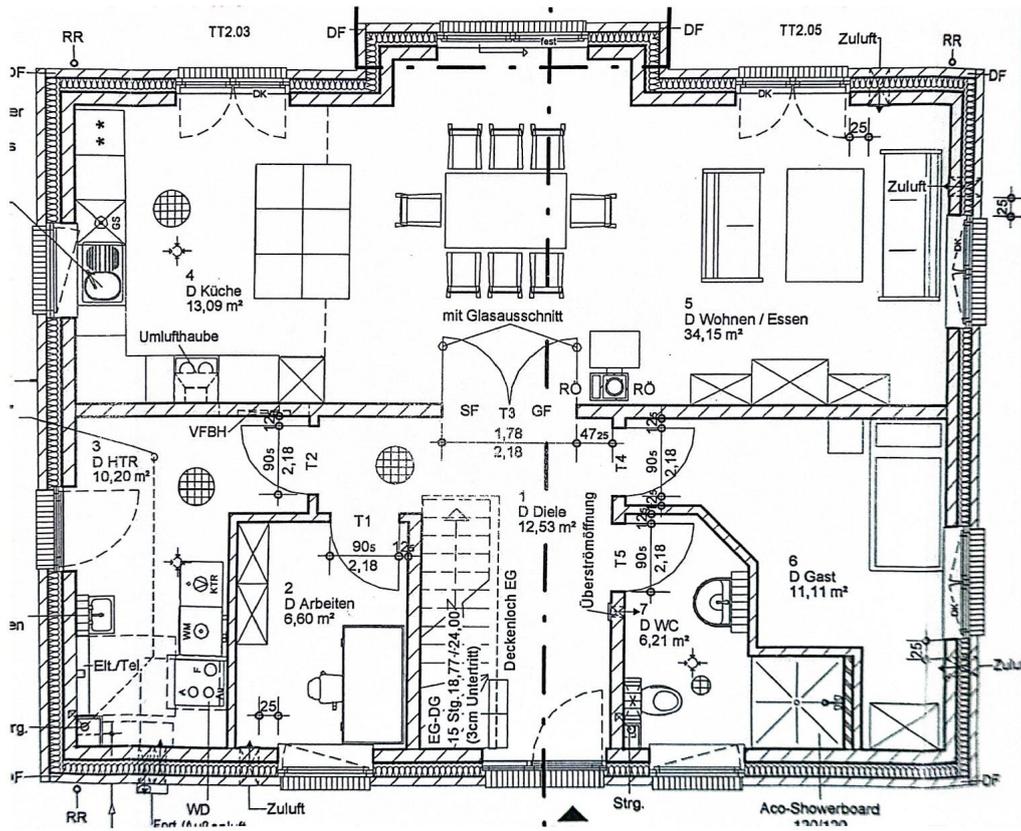
Kites vor Warften

Exposé - Galerie

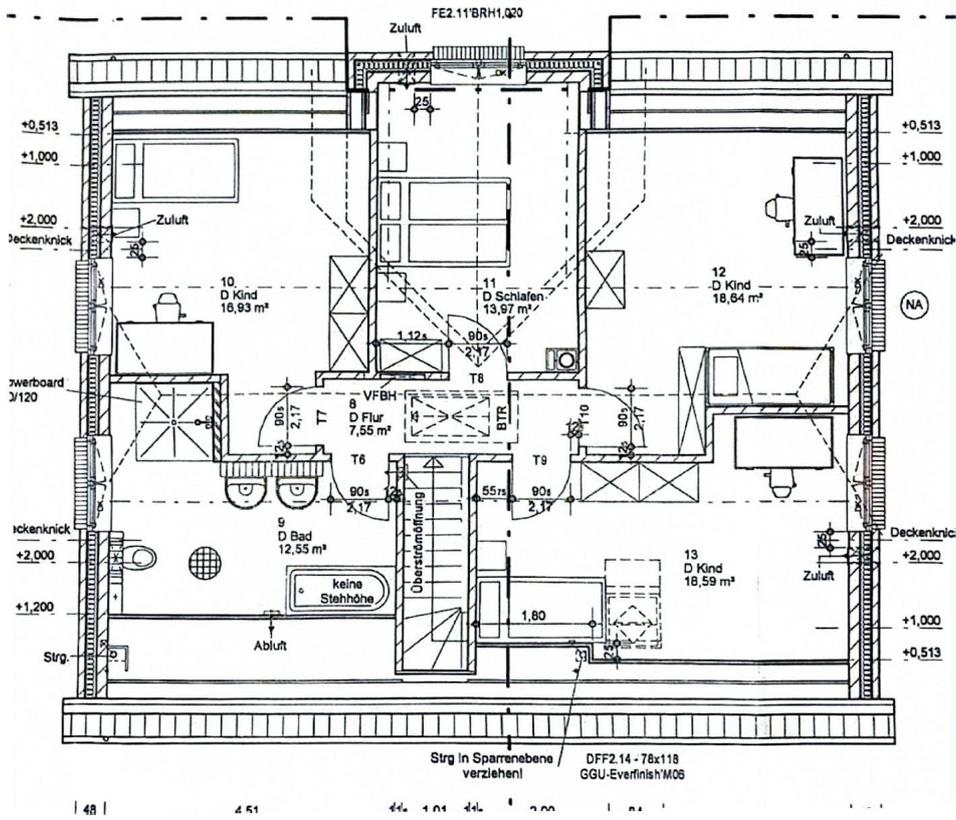


Borgsumer Mühle

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Wertermittlung/ImmoWert-Report

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

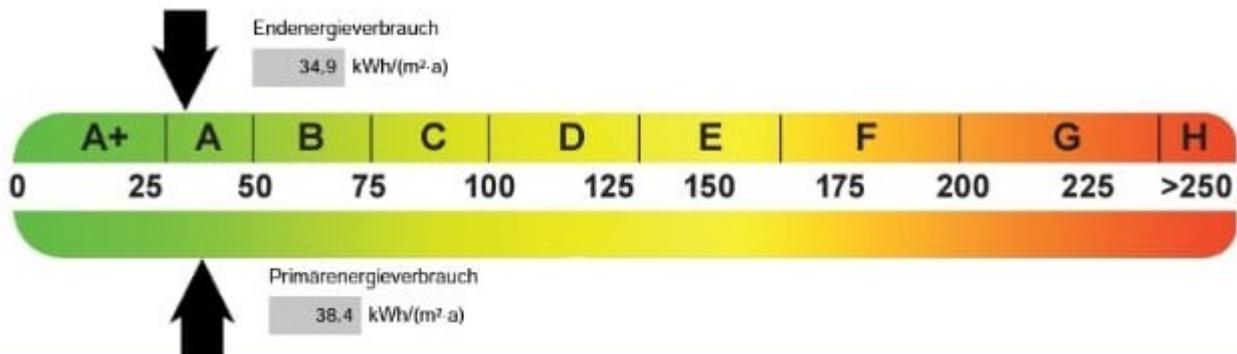
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² SH-2018-002418748
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

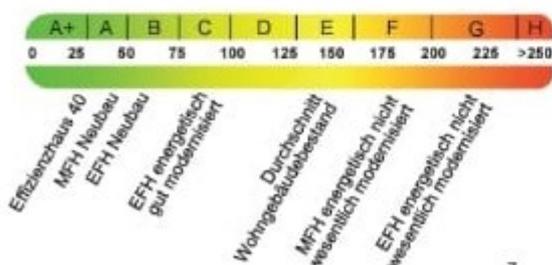


Energieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 34,90 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ¹	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
10.2017	09.2018	Gas	1.1	8163	1469,3	6693,7	1,07
10.2016	09.2017	Gas	1.1	6273	1129,1	5143,9	1,02
10.2015	09.2016	Gas	1.1	6027	1084,9	4942,1	1,12

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

OM-Wertermittlung



Ihre Marktwertentwicklung

Sie haben sich dazu entschlossen, eine Immobilie zu kaufen oder zu verkaufen. Zu dieser Entscheidung möchten wir Ihnen zu allererst gratulieren, denn es ist eine bedeutungsschwere und richtungsweisende Entscheidung, die Sie nicht alle Tage treffen. Und weil diese Entscheidung so ein Gewicht hat, wollen Sie sich umfassend informieren und einen möglichst tiefen Einblick in die Materie erlangen. Wir freuen uns, Ihnen mit unserer Immobilienbewertungsexpertise zur Seite zu stehen. Das wichtigste Kriterium beim Kauf oder Verkauf der Immobilie ist ihr Preis. Aus diesem Grund wollen wir Ihnen, mit dem vorliegenden ImmoWertReport, ein umfassendes Bild des Wertes Ihrer (zukünftigen) Immobilie verschaffen.

Der Wert macht den Unterschied und nicht der höchste angebotene Preis führt auch zum größten Erfolg. Ein zu hoch angesetzter Kaufpreis, der häufig emotional statt rational „festgelegt“ wurde kann dazu führen, dass das Objekt zu lange am Markt verbleibt („verbrennt“) und Sie gezwungen sind den Kaufpreis eventuell unter den Marktwert zu setzen. Ein zu niedriger Preis, der der Immobilie womöglich nicht gerecht wird, kann dazu führen, dass Sie nicht den besten Preis erzielen. Es ist also elementar, dass Sie den Wert der Immobilie

sehr genau ermitteln, um somit den genauen und marktgerechten Verkaufspreis festlegen.

Mit unserem ImmoWertReport bieten wir Ihnen bereits auf Basis der bisher angegebenen Objekteigenschaften bereits eine Marktwertspanne, die den, in einem angemessenen Vermarktungszeitraum, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, wahrscheinlich zu erzielenden Kaufpreis enthält. Gleichzeitig zeigen wir Ihnen wie sich der Markt in der unmittelbaren Umgebung Ihrer Immobilie in der letzten Zeit verhalten hat, indem wir Ihnen die Angebote vergleichbarer Objekte anschaulich und übersichtlich präsentieren. Somit erlangen Sie einen Überblick über das Segment Ihrer Objektart in Ihrer Umgebung. In den letzten 10 Jahren sind nahezu überall in Deutschland die Immobilienpreise explodiert. Jedoch ist diese Entwicklung regional sehr unterschiedlich verlaufen. Daher ist es selbst für Immobilienprofis eine Herausforderung den Wert treffsicher einzuschätzen. Wir erläutern Ihnen anhand lokaler und regionaler Immobilienpreisindizes, wie sich Ihr Markt in den letzten Jahren entwickelt hat und voraussichtlich entwickeln könnte! Wir freuen uns, Sie weiterhin mit unserer Expertise zu begleiten und eine große Entscheidung Ihres Lebens zum Erfolg zu führen.

Kontakt



Ohne-Makler.net Team



Humboldtstr. 25a
21509 Glinde



info@ohne-makler.net



040 / 781 0206 10

040 / 781 0206 12

OM-Wertermittlung

Erstellt von: Ohne-Makler.net Team

17. Juli 2024

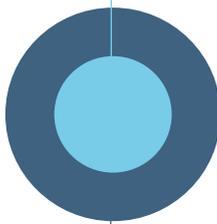


Einfamilienwohnhaus
Baujahr: 2013

Wohnfläche: 170 m²
gemäß Nutzerangaben

Boowen Taarep 15
25938 Borgsum

Minimaler Preis
1.259.000 €



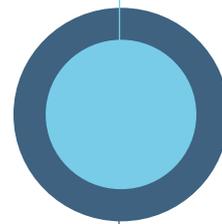
2.232.000 €
Maximaler Preis

Marktwertentwicklung



+17,0 %
2023-2024

Minimale Miete
1.786 €



2.495 €
Maximale Miete



Boowen Taarep 15
25938 Borgsum

OM-Wertermittlung

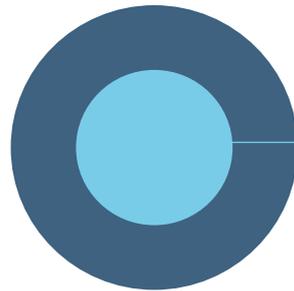
Marktpreisspanne

Der geschätzte Marktpreis ist der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis, wenn die Immobilie in einem durchschnittlichen Zustand am Wertermittlungsstichtag nach einem angemessenen Vermarktungs-

zeitraum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft würde. Er basiert auf den im Moment der Bewertung zur Verfügung stehenden Objektinformationen, Vergleichskaufpreisen sowie Angebotspreisen

für vergleichbare Immobilien in der Region des Bewertungsobjekts. Unterstellt man, dass die Ausstattung des Bewertungsobjektes lageüblich ist, liegt der Marktpreis innerhalb der folgenden Spanne:

Die Preise vergleichbarer Objekte liegen überwiegend in folgender Spanne



Minimaler Preis
1.259.000 €
7.406 €/m²

Maximaler Preis
2.232.000 €
13.129 €/m²

Abweichende Ausstattungen

Weicht der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts vom

durchschnittlichen Standard der Objekte in der näheren Um-

gebung ab, dann ergeben sich abweichende Marktpreise:



einfach
1.257.000 €
7.394 €/m²



mittel
1.503.000 €
8.841 €/m²



gehoben
1.610.000 €
9.471 €/m²



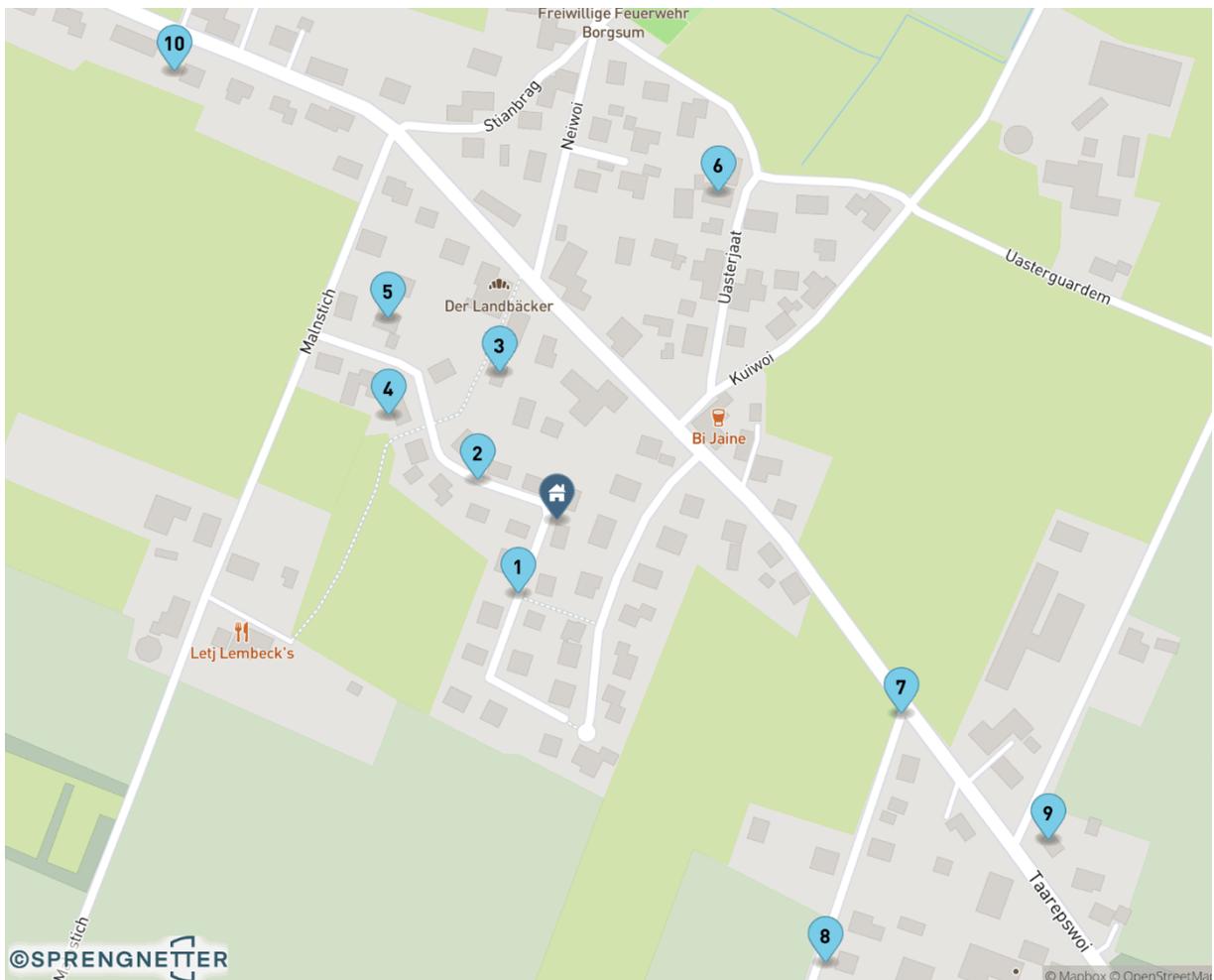
stark gehoben
1.799.000 €
10.582 €/m²

Top 10 Vergleichsangebote

Nachfolgend erhalten Sie eine Übersicht vergleichbarer Objekte, die in letzter Zeit in der näheren Umgebung angeboten wurden. Die Vergleichsangebote sind sortiert nach Objektgröße. In der Karte wird die ungefähre Lage der Vergleichsobjekte dargestellt.

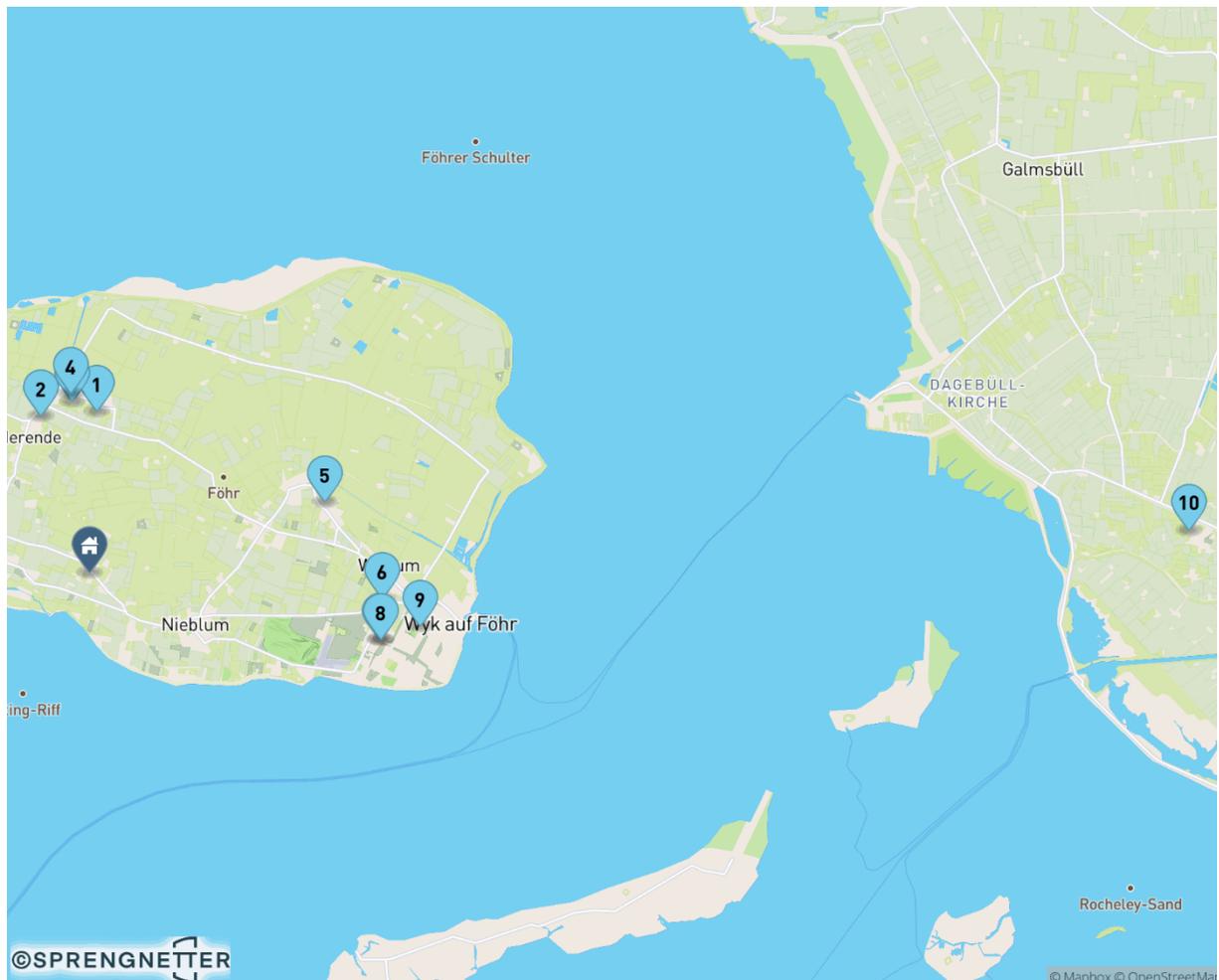
Vergleichsangebote Verkauf

Nr.	Preis	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	5.278 €/m ²	2024	ca. 50 m	freistehend	2013	180 m ²	675 m ²	k. A.	██████████
2	8.754 €/m ²	2023	ca. 50 m	freistehend	2012	297 m ²	982 m ²	gehoben	██████████
3	6.159 €/m ²	2019	ca. 100 m	freistehend	2008	227 m ²	1.000 m ²	gehoben	██████████
4	5.957 €/m ²	2023	ca. 150 m	freistehend	2001	115 m ²	863 m ²	k. A.	██████████
5	3.630 €/m ²	2019	ca. 150 m	freistehend	2003	146 m ²	835 m ²	mittel	██████
6	9.944 €/m ²	2023	ca. 250 m	freistehend	2013	178 m ²	413 m ²	gehoben	██████████
7	10.400 €/m ²	2024	ca. 250 m	Doppelhaus	2023	125 m ²	333 m ²	k. A.	██████████
8	11.333 €/m ²	2021	ca. 350 m	Doppelhaus	2021	135 m ²	1.000 m ²	gehoben	██████████
9	5.769 €/m ²	2018	ca. 350 m	Doppelhaus	2012	130 m ²	1.351 m ²	gehoben	██████████
10	7.047 €/m ²	2024	ca. 400 m	Doppelhaus	2024	149 m ²	1.134 m ²	gehoben	██████████



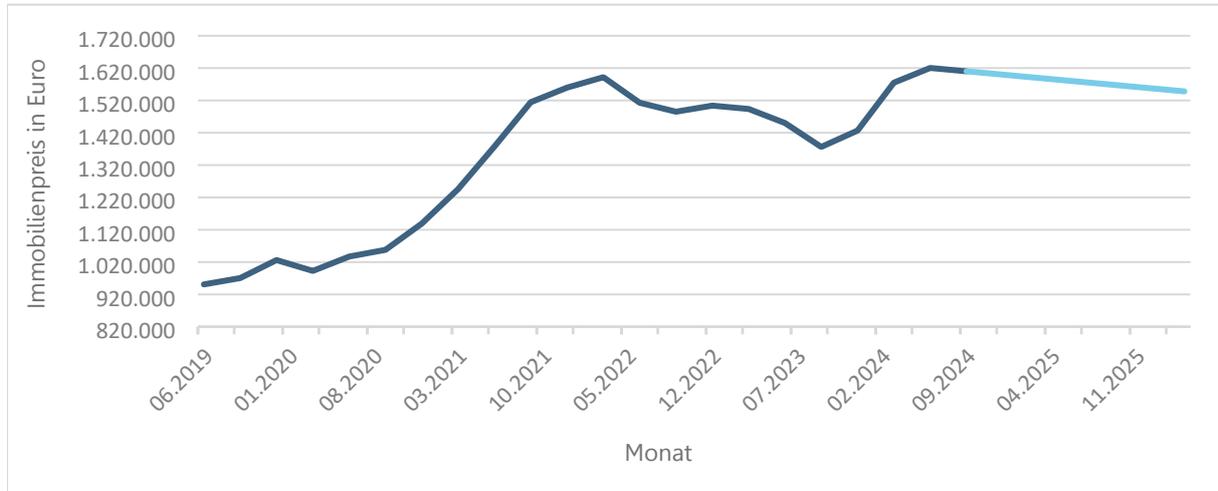
Vergleichsangebote Vermietung

Nr.	Miete	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	10,29 €/m ²	2024	ca. 3.150 m	Doppelhaus	k. A.	68 m ²	629 m ²	k. A.	████████
2	7,92 €/m ²	2018	ca. 3.200 m	freistehend	2018	120 m ²	500 m ²	gehoben	██████████
3	10,20 €/m ²	2023	ca. 3.350 m	freistehend	1962	147 m ²	1.600 m ²	mittel	██████
4	9,18 €/m ²	2023	ca. 3.500 m	k. A.	1962	147 m ²	1.600 m ²	k. A.	██████
5	10,39 €/m ²	2023	ca. 4.800 m	freistehend	1994	154 m ²	800 m ²	mittel	██████████
6	10,00 €/m ²	2022	ca. 5.700 m	Doppelhaus	2015	122 m ²	320 m ²	gehoben	██████████
7	13,91 €/m ²	2024	ca. 5.800 m	freistehend	2023	115 m ²	370 m ²	gehoben	██████████
8	14,35 €/m ²	2023	ca. 5.850 m	k. A.	k. A.	115 m ²	370 m ²	k. A.	████
9	11,00 €/m ²	2020	ca. 6.500 m	Doppelhaus	2020	82 m ²	310 m ²	gehoben	██████
10	13,50 €/m ²	2020	ca. 21.400 m	freistehend	2018	163 m ²	1.000 m ²	gehoben	██████████

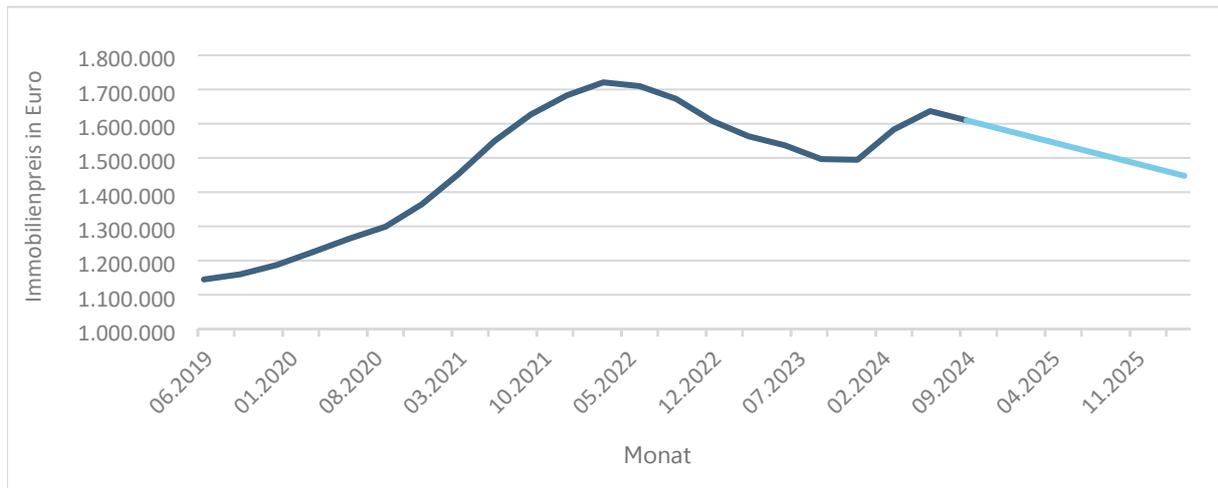


Wertentwicklung

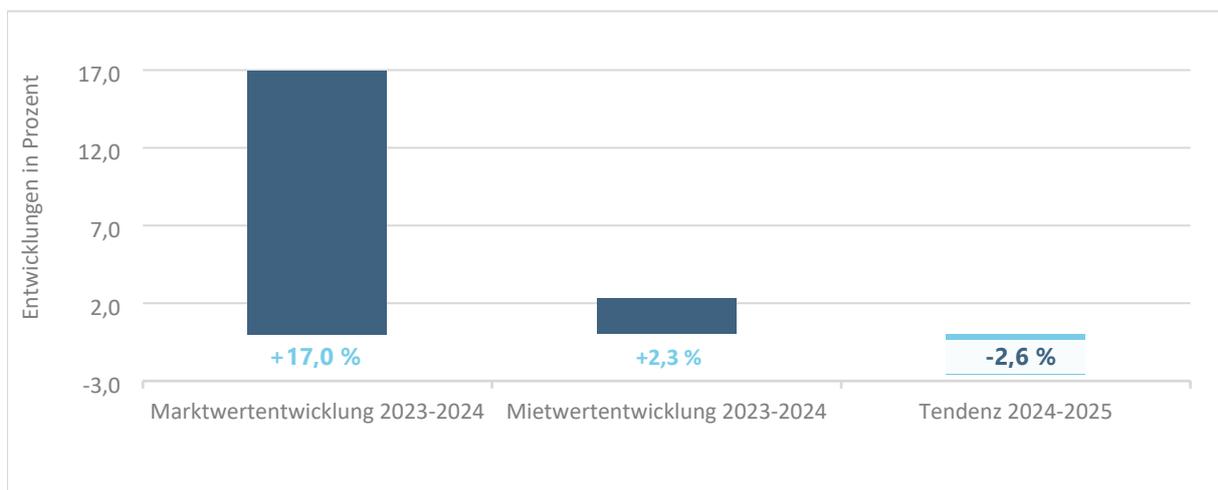
Wertentwicklung über 5 Jahre in dem Kreis Nordfriesland



Wertentwicklung in dem Bundesland Schleswig-Holstein



Entwicklungen im letzten Jahr in dem Kreis Nordfriesland

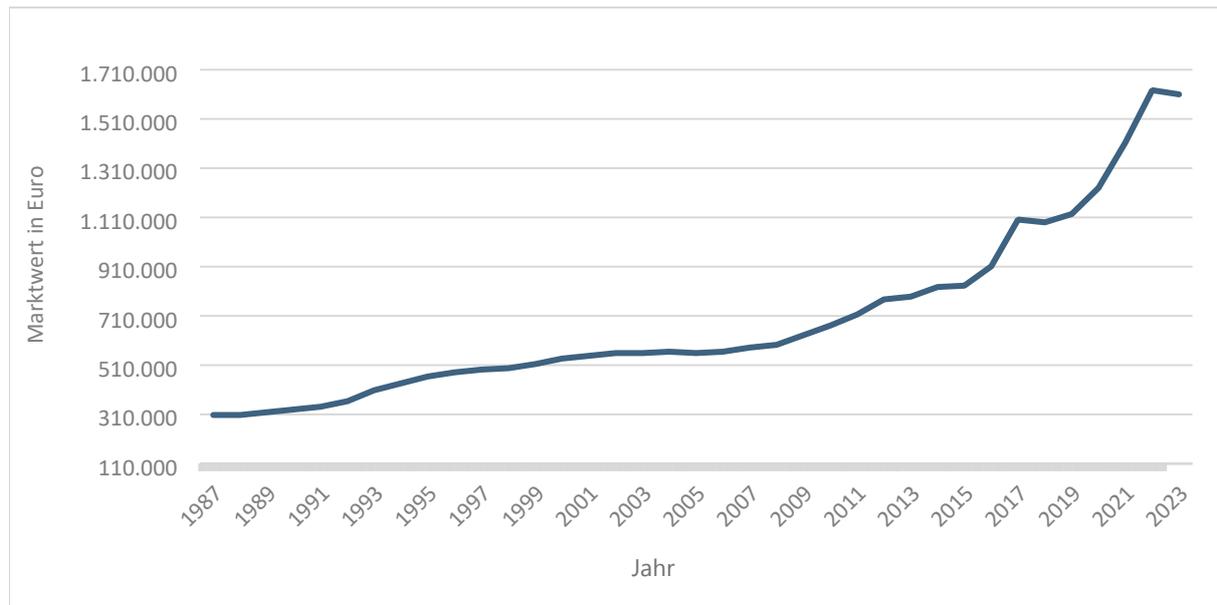


OM-Wertermittlung

Langfristige Marktpreientwicklung

In den letzten 37 Jahren haben sich Immobilienmarktmonitoring (S-IM) die Immobilienpreise vergleichbarer Immobilien in der Sprengnetter-Auswerteregion wie folgt entwickelt.

Langfristige Marktpreientwicklung in Nordfriesische Inseln (ohne Sylt)



Kurzfristige Entwicklung

In den letzten 5 Jahren haben sich die Immobilienpreise wie folgt in Nordfriesland entwickelt. Die durchschnittliche Entwicklung von Mietpreis und Marktpreis der letzten Jahre wird gegenübergestellt.

Marktpreis-/Mietpreientwicklung in dem Kreis Nordfriesland

