

Exposé

Einfamilienhaus in Simonsberg

In Wassernähe: liebevoll gestaltetes Siedlungshaus im Ortskern von Simonsberg



Objekt-Nr. OM-307565

Einfamilienhaus

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:
B. Radow

25813 Simonsberg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1949	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	549,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	98,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	122,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie möchten schon nach einem kleinen Spaziergang am Wasser sein? Eine großartige Landschaft direkt vor der Tür haben? In einem kleinen Dorf ruhig wohnen, aber nicht zu weit von einer lebendigen Kleinstadt? Nicht mehr lange sanieren oder renovieren müssen, sondern sofort einziehen können?

Dann schauen Sie sich doch einmal dieses Haus genauer an. Mit seinen 5 Zimmern und dem Garten eignet es sich nicht nur für Einzelpersonen und Paare, sondern auch sehr gut für eine Familie. Und auch Haustiere fühlen sich dort wohl.

Es wurde vor etwa 70 Jahren mitten im Ortskern von Simonsberg gebaut. Oberhalb des Hauses liegt der alte Deich mit einer Straße, die am Nordseedeich endet. Etwas unterhalb des Hauses verläuft eine kleine Anliegerstraße. Das Verkehrsaufkommen ist sehr gering, die Lage deshalb sehr ruhig. Man hat einen wunderbaren Blick auf die Landschaft und vom Nordseedeich aus kann man Nordstrand und Pellworm sehen.

Unsere gesamte Familie hängt sehr an diesem Haus. Ich verkaufe es nur deshalb, weil wir aus beruflichen Gründen zu weit weg ziehen mussten und das Haus deshalb nicht mehr ausreichend nutzen können.

Das Haus eignet sich zum Dauerwohnen genauso wie als Zweitwohnsitz oder für die Ferienhausvermietung.

Ausstattung

Fakten zum Haus:

Die Gesamtgröße des Hauses beträgt ca. 122 qm, die sich über zwei Etagen verteilen. Die DIN-Wohnfläche beträgt 98 qm. Das Grundstück ist ca. 549 qm groß.

Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der Wohnraum mit offener Küche, Zugang zur Terrasse und einem Kaminofen. Bodentiefe Fenster und die Seitenfenster sorgen für viel Helligkeit und bieten einen schönen Blick auf die Terrasse und den Garten. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss kann vielseitig genutzt werden. Außerdem gibt es ein modernes Duschbad aus dem Jahr 2016 mit Fußbodenheizung und ein separates WC.

Im Obergeschoss sind drei Schlafzimmer. Das große Giebelzimmer ist bis unters Dach mit sichtbarer Kehlbalkenlage ausgebaut. Zwei Dachfenster sorgen für ein tolles Lichtspiel und einen Weitblick über Wiesen und zum Roten Haubarg, einem historischen Bauern- und Gasthof aus dem 17. Jahrhundert. Zusätzlich gibt es ein kleines Duschbad, das direkt an das Giebelzimmer grenzt, und ein separates WC. Auch die beiden kleineren Zimmer bieten jeweils Platz für zwei Betten. Der (gedämmte) Dachboden ist über eine Bodenluke zugänglich und bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Dach wurde zu Beginn der 2000er Jahre erneuert. In den Jahren 2010-2013 wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten im Haus (Elektrik, Fußböden, Fenster) durchgeführt. 2014 wurden durch einen Maurer die Giebelseiten ausgebessert und eine neue Haustür (Holz) eingebaut. 2016 wurde das Duschbad erneuert sowie der Eingangsbereich mit neuen Bodenfliesen versehen. Anfang 2024 wurden die äußeren Abflussleitungen erneuert.

Zum Haus gehört eine Garage mit einem kleinen Seitenraum und ein Anbau aus Holz für die Holzlagerung, Abstellen von Gartengeräten etc. Vor der Garage gibt es zwei Stellplätze für PKW.

Das Haus wurde laufend instandgehalten und ist sofort bezugsfertig.

Der Garten ist zum Teil von heimischen Heckenrosen und einer Ligusterhecke umgeben. Im Frühjahr blüht dort der Flieder, viele Rosen blühen in unterschiedlichen Farben von Frühsommer bis in den Herbst.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Lage und Umgebung

Simonsberg ist ein typisches Straßendorf, direkt am alten Deich gelegen. Hier gibt es noch zahlreiche reetgedeckte Häuser. Zum Heverstrom mit dem Seedeich geht man knapp 15 Minuten zu Fuß durch das Dorf oder über den Deich. Im fußläufig entfernten Lundenbergsand gibt es eine größere Badestelle. Nach Husum, der Kreisstadt, sind es etwa 9 km. Dort finden sich viele Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, ärztliche Versorgung, Krankenhaus und Schulen. Im 5 km entfernten Witzwort gibt es einen Dorf-Supermarkt. Die Umgebung von Simonsberg ist vielfältig. Nicht weit ist es nach Oldenswort, Friedrichstadt oder Tönning. Westerhever mit seinem Leuchtturm und dem breiten Strand erreicht man in 25 Minuten Autofahrt, nach St. Peter Ording dauert es eine gute halbe Stunde. Die Halbinsel Eiderstedt ist ideal für Radtouren. In fast jedem Ort gibt es nicht nur historische Kirchen und Dorfkerne, sondern auch vieles andere zu entdecken. Außerdem locken Naturschutzgebiete wie das Katinger Watt oder historische Gartenanlagen wie der Hochdorfer Garten in Tating oder das Herrenhaus Hoyerswort mit Skulpturenpark.

Typische Landschaft. Flach. Man kann weit gucken. Das Meer ist überall zu spüren. Großartige Sonnenuntergänge. Spektakuläre Wolken. Schafe zur Deichpflege. Das ist was für Menschen, die Natur lieben, die Ruhe lieben, die die bedächtige Art der Menschen an der Küste mögen. Und die gleichzeitig auch mal ein bisschen mehr Trubel haben wollen. Ist auch nicht weit nach Hamburg und andere größere Städte in Schleswig-Holstein (Flensburg, Schleswig, Rendsburg, Eckernförde, Kiel, Neumünster und: Dänemark!)

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	189,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Vorderseite Haus

Exposé - Galerie



Blick auf die Terrasse



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Kaminofen



Duschbad



Küche/Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Übergang Küche/Wohnzimmer



Giebelzimmer



Strand in Westerhever

Exposé - Galerie



Leuchtturm von Westerhever



Wasser bei Simonsberg bei Ebbe

Exposé - Galerie

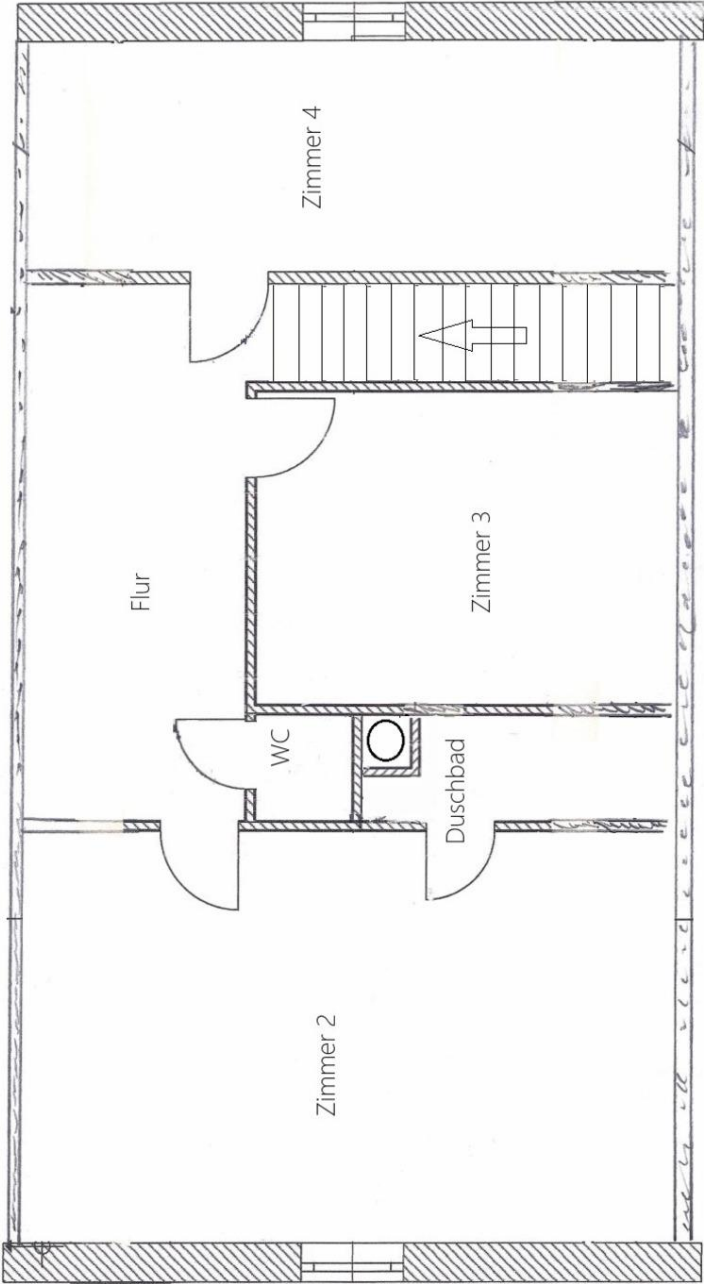


Blick über den Seedeich bei S.



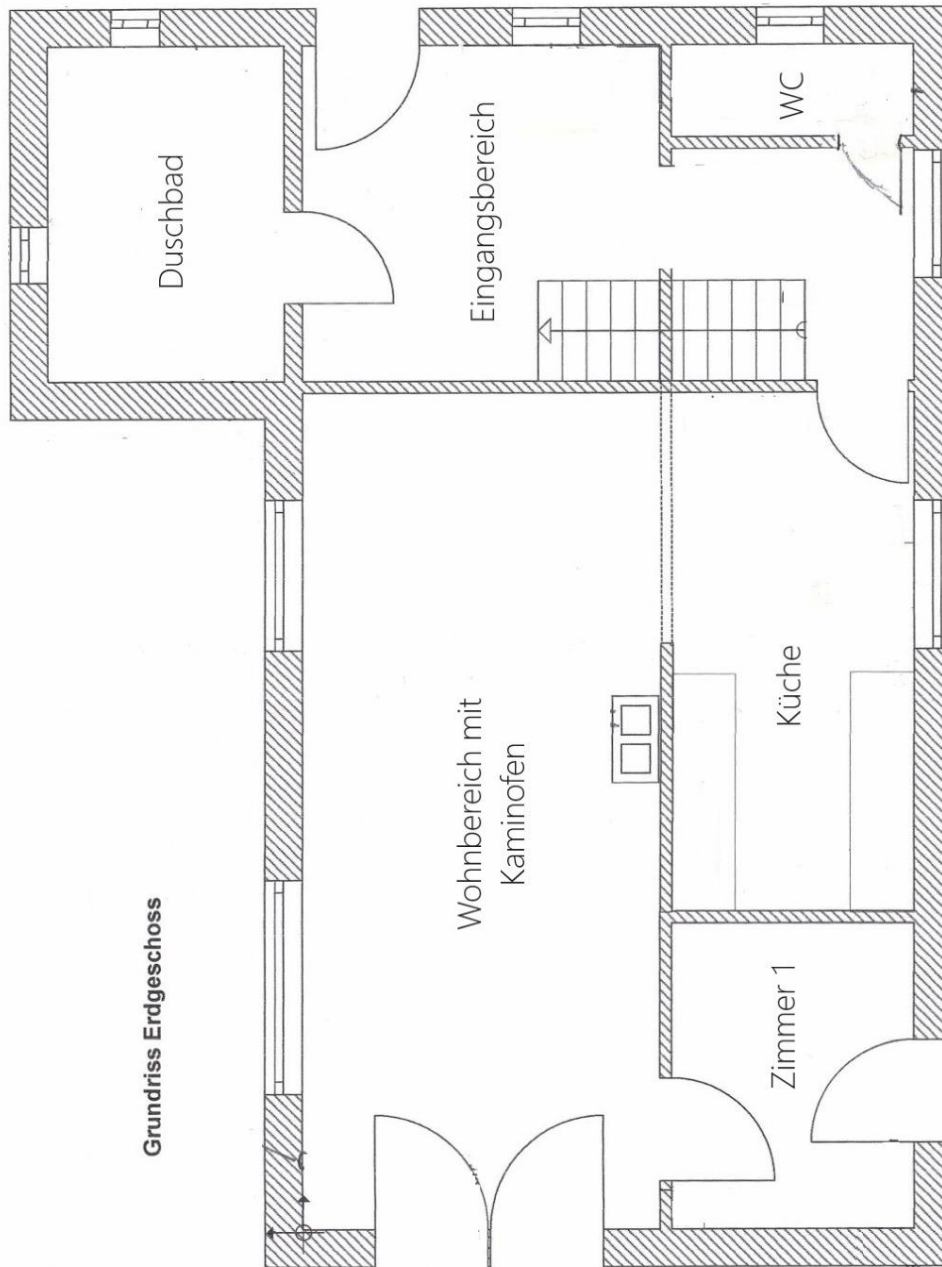
Exposé - Grundrisse

Grundriss Obergeschoss



Kein Maßstab - dient nur zur Orientierung

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Kein Maßstab - dient nur zur Orientierung