

# Exposé

## Einfamilienhaus in Niebüll

### Großes Stadthaus in Niebüll



Objekt-Nr. OM-308307

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **489.000 €**

25899 Niebüll  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	566,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	179,97 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses schöne Haus mit Mansarddach besitzt viele große moderne Zimmer.

Ein offener Wohn-, Küchen und Essbereich verkörpert eine moderne Wohnlandschaft.

Der eingebaute Küchenblock von Valcucine ist nachhaltig, nur aus Glas und Aluminium, hergestellt.

Der hängende Kamin (Slimfokus) kann in alle Richtungen gedreht werden um überall ein gemütliches Ambiente zu erzeugen.

Das Gebäude ist historisch, steht aber nicht unter Denkmalschutz.

## Ausstattung

Die Haustüren sind vom Tischler hergestellt und den Originaltüren nachempfunden.

Der Wintergarten und das Bad sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Der Fußboden in den Wohnräumen besteht aus massiven Eichendielen.

Das Bad ist mit Wanne und Dusche ausgestattet. Das Gästebad mit Toilette und Handwaschbecken.

Ein Glasfaseranschluss ist schon vorhanden.

Die Buderus Gasheizung (2016) wird für die Warmwasseraufbereitung durch Solarthermie unterstützt. Alle Rohrleitungen (auch Warm- und Kaltwasser) wurden erneuert und isoliert.

Energieeffizienzklasse E, nach Energiebedarfsausweis.

Für die Strom Grundlast sind 640 Watt Solarpanele installiert (genehmigt, angemeldet).

Durch die 3-fach verglasten Fenster besteht ein besonderer Schall- und Wärmeschutz.

Die elektrische Anlage wurde komplett erneuert und entspricht heutigen Anforderungen.

Der Dachboden ist für vielfältige Möglichkeiten ausbaufähig.

Der Keller besitzt mehrere Räume. Hier ist auch die Heizung installiert. Er besitzt eine separate Außentür.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus befindet sich in der Nähe des Niebüller Zentrums, dieses ist zu Fuß oder mit dem Auto schnell zu erreichen. Die Bahn bietet direkte Anbindungen nach Sylt und Husum/Hamburg. Die Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut und bietet ein attraktives Angebot in alle Richtungen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	146,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wintergarten Außen

# Exposé - Galerie



Haustür



# Exposé - Galerie



Zwischentür Eingangsflur



# Exposé - Galerie



1. Etage



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer





# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten Eingang Küche

# Exposé - Galerie



Eingang Wintergarten



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten

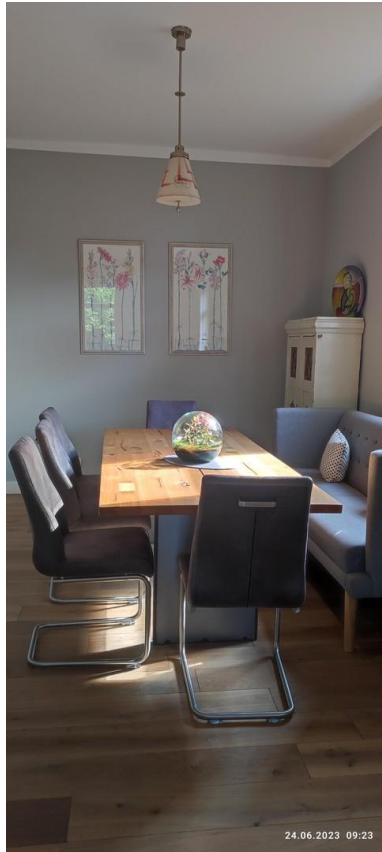


Treppe zur Terasse



Eingang zum Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnen



Alte gusseiserner Heizkörper



Eingangstür Büro

# Exposé - Galerie



Büro



Gästebad



# Exposé - Galerie



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



Kellertreppe innen

# Exposé - Galerie



Keller Außentreppe



Keller



Keller

# Exposé - Galerie



Keller

# Exposé - Galerie



Dachboden



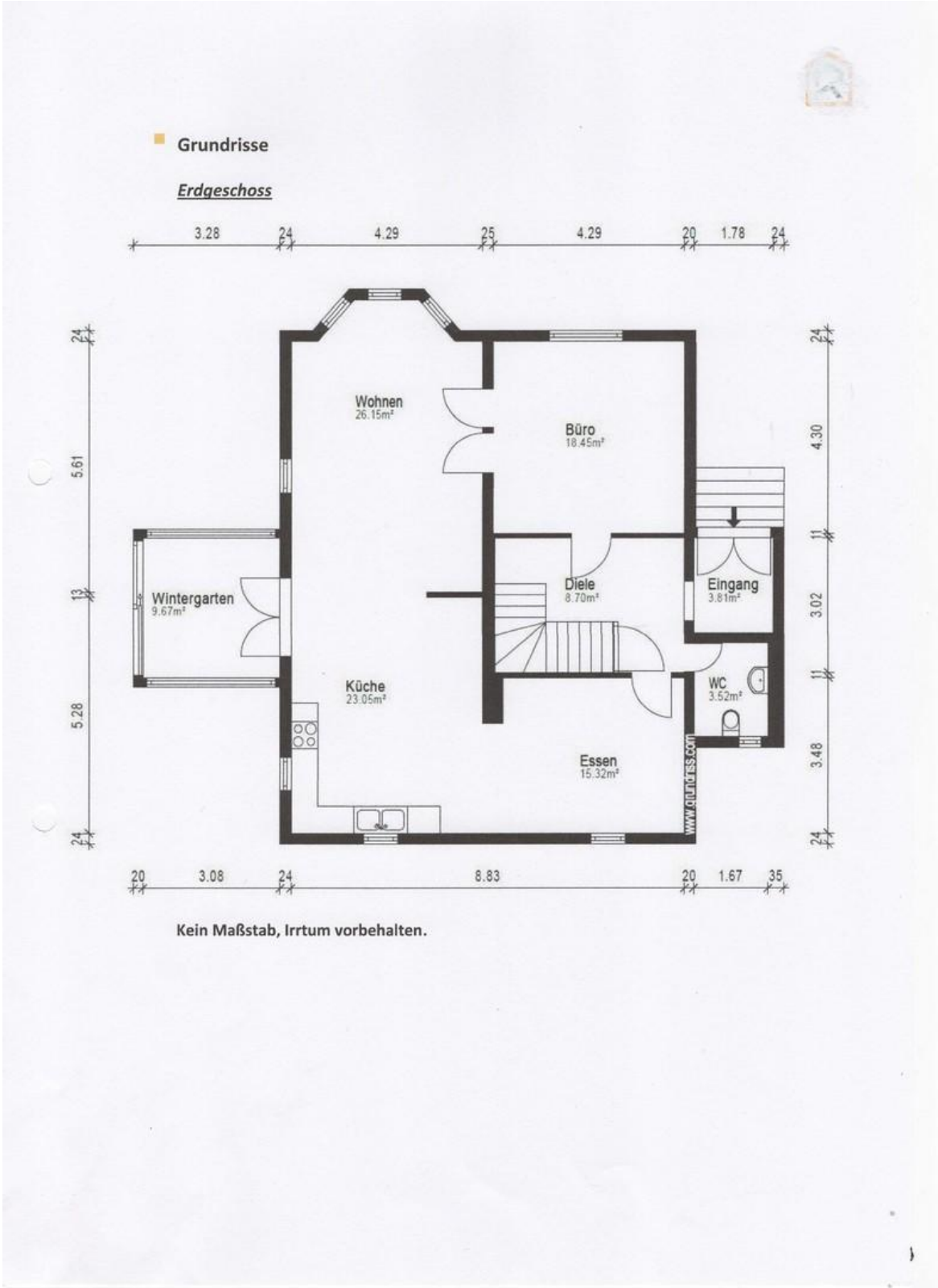
Dachboden

# Exposé - Galerie



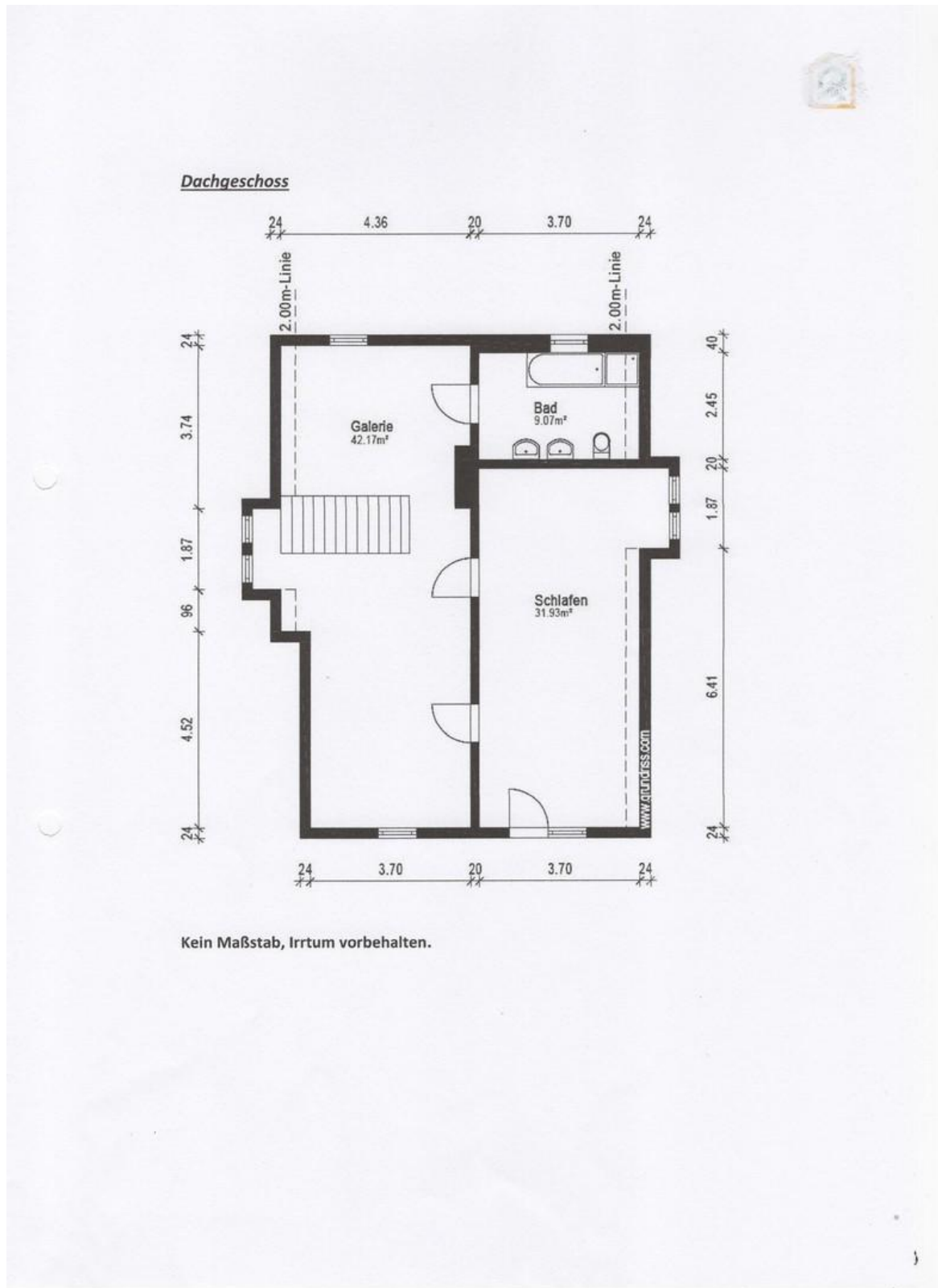
Dachboden

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Lageplan