Bordelum

Charmante Reetdachkate in zentraler Ortslage

??????? ????????: 24404012

???? ??????: 195.000 EUR • ?????????: ca. 111 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 440 m²

??????? ????????: 24404012 - 25852 Bordelum

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 24404012 - 25852 Bordelum

?? ??? ?????

??????? ????????	24404012
?????????	ca. 111 m²
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1750
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	195.000 EUR
?????	?????????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24404012 - 25852 Bordelum

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	23.03.2035
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	408.70 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1987

??????? ????????: 24404012 - 25852 Bordelum

?? ???????

??????? ????????: 24404012 - 25852 Bordelum

?? ???????

??????? ????????: 24404012 - 25852 Bordelum

?? ???????

??????? ????????: 24404012 - 25852 Bordelum

?? ???????

??????? ????????: 24404012 - 25852 Bordelum

?? ???????

??????? ????????: 24404012 - 25852 Bordelum

?? ???????

??????? ????????: 24404012 - 25852 Bordelum

?? ???????

??????? ????????: 24404012 - 25852 Bordelum

?? ???????

??????? ????????: 24404012 - 25852 Bordelum

??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24404012 - 25852 Bordelum

??? ????? ????????

Herzlich willkommen zu dieser charmanten Immobilie, einer Reetdachkate, dessen Ursprünge bis ins Jahr 1750 zurückreichen. Diese ist derzeit vermietet, und bietet eine Wohnfläche von ca. 111 m² auf einem ca. 440 m² großen Grundstück. Hier wird eine angenehme Mischung aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten geboten, ideal für diejenigen, die das ländliche Leben in der Nähe einer gut entwickelten Infrastruktur schätzen. Beim Betreten durch die einladende Klöntür werden Sie in einen kleinen Flur geführt, der den Zugang zu den verschiedenen Räumen des Erdgeschosses bietet. Die kleinen gemütlichen Räume schaffen eine einladende Atmosphäre. Besonders hebt sich der Wohnraum hervor, der mit einem Kaminofen ausgestattet ist, der in den kälteren Monaten für Wärme und Behaglichkeit sorgt. Zusätzlich stehen im Erdgeschoss das moderne Duschbad, ein Hauswirtschaftsraum, der Heizungsraum, sowie ein 2. Zimmer zur Verfügung, das man durch die gemütliche Wohnküche erreicht . Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss, das die historische Balkenlage sichtbar macht und damit besonderen Charme versprüht. Auf dieser Ebene warten auf die neuen Eigentümer 2 Zimmer, sowie das 2. Bad (Wannenbad), das für zusätzlichen Komfort sorgt, und Morgenstaus vorbeugt, wenn alle gleichzeitig das Haus verlassen. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bewerten, dennoch ist alles sehr gepflegt. Teilmodernisierungen wurden zwischenzeitlich vorgenommen. Erwähnt seien hier u.a. die Fenster i Rahmen des Ausbaus des Dachgeschosses 1995, das moderne Duschbad im Erdgeschoss mit Einlaufdusche, sowie die Heizkörper. Dennoch ist ein gewisser Investitionsbedarf für die Modernisierung der Ölheizung von 1987 (mit einem Brenner von 2014), sowie Ausbesserungen am Reetdach einzukalkulieren. Dieser wurde bei der Bemessung des Kaufpreises bereits berücksichtigt. Der Außenbereich bietet mit einem gemütlichen Garten die Möglichkeit, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Eine Terrasse ergänzt das Platzangebot im Freien, wo Sie sich ohne großen Aufwand entspannen und die umgebende Natur genießen können. Diese Immobilie ist derzeit vermietet. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt € 9.240,--. Melden Sie sich, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen gern für Fragen zur Verfügung, und freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Haus näher zu präsentieren.

??????? ????????: 24404012 - 25852 Bordelum

????????????? ??? ???????

- 4 Zimmer
- 1 Duschbad
- 1 Wannenbad
- ausgebautes Dachgeschoss
- Wohnzimmer mit Kaminofen
- Kfz-Stellplatz
- Garage
- pflegeleichter Garten

??????? ????????: 24404012 - 25852 Bordelum

??? ??? ??? ??????????

Bordelum ist eine kleine Gemeinde im nordwestlichen Teil Schleswig-Holsteins, gelegen im Kreis Nordfriesland. Die Ortschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Nordseeküste, und gehört zur sogenannten Marsch, die durch ihre sanften Hügel, Warften und weiten Wiesen geprägt ist. Typisch für die Umgebung sind landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie traditionelle nordfriesischen Häuser und Höfen, oft mit Reetdächern. Die gemütliche Reetdachkate befindet sich in östlichen Ortsteil von Bordelum. Das Naturschutzgebiet die Bordelumer - Langenhorner Heide liegt ca. 5 Minuten mit dem Auto entfernt. Anliegend an der Heide ist ein Wald. Für Fahrradfahrer bietet die Region zahlreiche Radwege oder ländliche Straßen, die die traumhafte Umgebung und Küstenlandschaft erschließen. Ganz in der Nähe der Reetdachkate befinden sich ein Restaurant, ein Blumenladen mit großzügiger Auswahl, sowie ein Hofladen. In West-Bordelum runden ein Bäcker, eine Kita, eine Grundschule, die Feuerwehr und ein Sportplatz das infrastrukturelle Angebot ab. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärztliche Versorgung, Kindergarten und Schulen finden sich zahlreich in Bredstedt 3,5 Kilometer und Langenhorn 7 Kilometer entfernt. Der nächste Bahnhof befindet sich in Bredstedt. Von dort aus können Reisende mit dem Zug in Richtung Hamburg oder auf die nordfriesischen Inseln weiterfahren. Um die Halligen Langeneß oder Hooge zu besuchen, fahren Sie zum Fähranleger nach Schüttsiel. Dies liegt fünfzehn Kilometer entfernt. Dort am Hafen findet sich ein weiteres einladendes Restaurant mit Meerblick. Unweit davon entfernt liegt Dagebüll. Von der Dagebüller Mole können mit der Fähre die Inseln Föhr und Amrum erreicht werden.

??????? ????????: 24404012 - 25852 Bordelum

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 408.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 24404012 - 25852 Bordelum

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Thorsten Lemcke

Friedrichstraße 40 Heath
E-Mail: heide@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com