

Süderlügum

# Resthof unter Reet mit hoher Lebensqualität und Ausbaugenehmigung für 2 weitere Wohnungen

CODICE OGGETTO: 24404028



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.614 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24404028 - 25923 Süderlügum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24404028 - 25923 Süderlügum**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24404028	Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Superficie netta	ca. 250 m <sup>2</sup>	Casa	Area di servizio
Vani	7	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Bagni	3	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1829	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	4 x superficie libera	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24404028 - 25923 Süderlügum

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	240.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.07.2031	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

CODICE OGGETTO: 24404028 - 25923 Süderlügum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24404028 - 25923 Süderlügum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24404028 - 25923 Süderlügum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24404028 - 25923 Süderlügum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24404028 - 25923 Süderlügum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24404028 - 25923 Süderlügum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24404028 - 25923 Süderlügum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24404028 - 25923 Süderlügum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24404028 - 25923 Süderlügum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24404028 - 25923 Süderlügum

## La proprietà



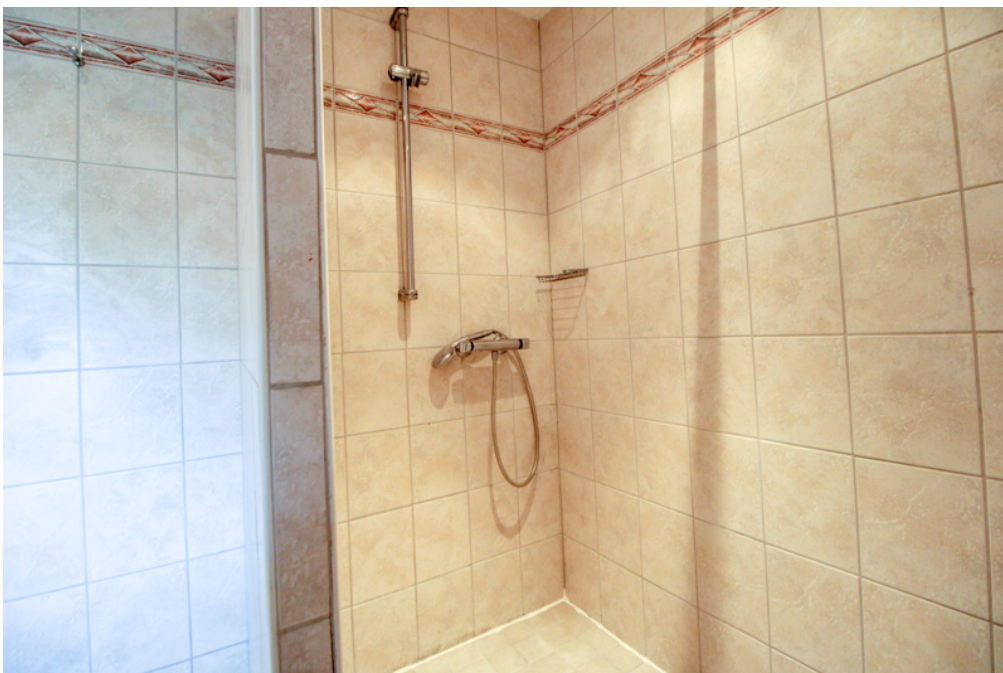
CODICE OGGETTO: 24404028 - 25923 Süderlügum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24404028 - 25923 Süderlügum

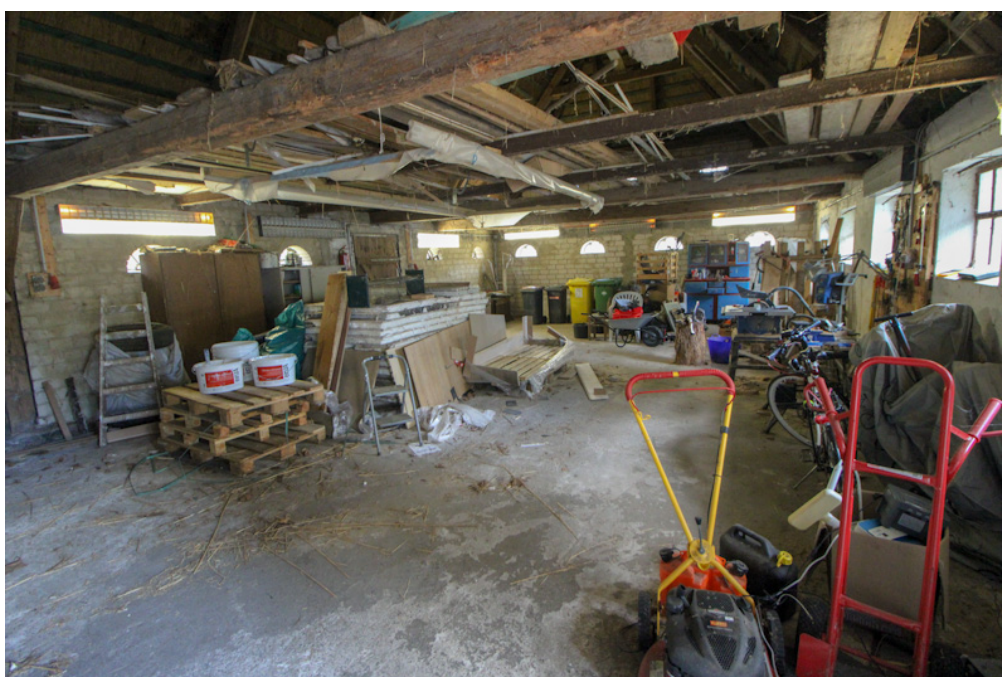
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24404028 - 25923 Süderlügum

## La proprietà



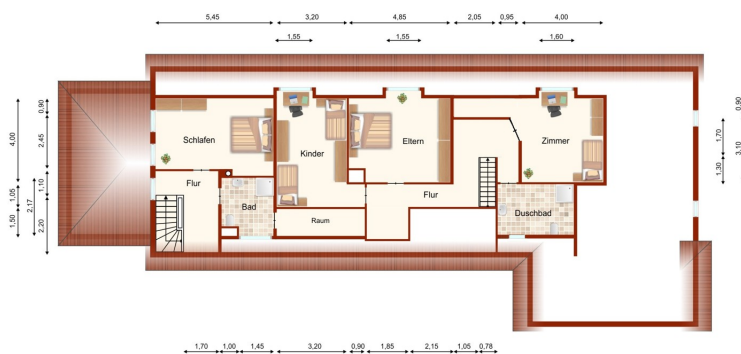
CODICE OGGETTO: 24404028 - 25923 Süderlügum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24404028 - 25923 Süderlügum

# Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24404028 - 25923 Süderlügum**

## Una prima impressione

Der historische Resthof unter Reet mit viel Platz in ruhiger idyllischer Lage ist aus dem Baujahr 1829, eine besondere Immobilie im alten Ortsteil von Süderlügum. Der traditionelle L-Förmige Resthof ist aufgeteilt in 2 Wohneinheiten und Scheune. Insgesamt verfügt der zum Süden ausgerichtete Haupttrakt über sieben geräumige Zimmer, die über zwei Geschosse verteilt sind. Die größere Wohnung (rd. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit fünf geräumigen Zimmern, bietet viel Platz zum Entfalten. Nach Betretend des Erdgeschosses kann man vom Flur kommend das Gäste-WC, die Küche mit Einbauküche, den Hauswirtschaftsraum, von welchem man in ein weiteres Zimmer gelangt, und zum Schluss das einladende Wohnzimmer, mit Zugang zur Terrasse und Garten erreichen. Im Dachgeschoss stehen drei großzügige Schlafzimmer mit Südausrichtung und ein Duschbad zur Verfügung. Die einladende zweite Wohnung (rd. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit separatem Eingang, verfügt über zwei Zimmer und ist seit vielen Jahren vermietet. Vom Flur im Erdgeschoss aus sind das Gäste-WC, ein Abstellraum, das Wohnzimmer und die Küche mit Einbauküche zu erreichen. Der sonnige, lichtdurchflutete Anbau ist sowohl von der Küche, als auch dem Wohnzimmer, zu erreichen. Von diesem führt eine Tür auf die Terrasse und zum Garten. Im Dachgeschoss befinden sich das Schlafzimmer, sowie ein modernes Duschbad mit Fußbodenheizung. Der von Bäumen umsäumte und pflegeleicht angelegte Garten, bietet perfekten Windschutz, um sonnige Stunden auf den Terrassen zu genießen. Für den Ausbau der Scheune liegt eine Baugenehmigung für zwei ebenerdige klassische Wohneinheiten vor. Gut zu wissen: - seit 2010 wird mit Fernwärme einer Biogasanlage geheizt, für den Notfall ergänzt um eine Ölheizung - das Reetdach wurde 2020 komplett erneuert - ein Glasfaseranschluss liegt am Grundstück - ein Anschluss an die öffentliche Gasversorgung wäre möglich Lassen Sie sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vom Potenzial dieser einzigartigen Immobilie überzeugen. Wir freuen uns auf Sie!

**CODICE OGGETTO: 24404028 - 25923 Süderlügum**

## Dettagli dei servizi

Wohneinheit I

Erdgeschoss:

Fliesen sind verlegt im Hauswirtschaftsraum und im Bad. Laminat wurde in den restlichen Räumen verlegt. Das Bad im Erdgeschoss ist aus dem Jahre 1985.

Dachgeschoss:

Das Badezimmer ist gefliest. Laminat wurde im Flur und den drei Zimmern verlegt. Das Duschbad mit ebenerdiger Dusche wurde ca. 2007 saniert und verfügt über eine Fußbodenerwärmung.

Wohneinheit II ca. 90qm (vermietet)

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss ist gefliest im Flur, Gäste-WC, Abstellraum, Veranda/Anbau, Küche. Das Wohnzimmer ist mit Teppich ausgelegt.

Dachgeschoss:

Im Flur sowie im Schlafzimmer wurde Teppichboden verlegt. Das Badezimmer verfügt über eine Fußbodenheizung von ca. 2007 und einen Waschmaschinenanschluss.

Außenanlage

Über die Kiesauffahrt gelangt man zum Innenhof/Vorplatz, wo auch geparkt werden kann. Von der im Süden liegenden Terrasse aus gelangt man in den Garten. Dieser ist von Bäumen umsäumt.

**CODICE OGGETTO: 24404028 - 25923 Süderlügum**

## Tutto sulla posizione

Der ländliche Zentralort, vier Kilometer von der Dänischen Grenze entfernt, hat ca. 2500 Einwohner auf einer Fläche von 2700 ha, von denen 600ha Wald sind. Ein deutscher Kindergarten und eine Grundschule liegen im Dorf, ein dänischer Kindergarten und eine weitere Grundschule im Ortsteil Wimmersbüll. Zahlreiche Freizeitangebote (Freibad, Tennis, etc.) sind in weniger als einem Kilometer erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bäcker und Cafés findet man sowohl zentral im Dorf, als auch in den umliegenden Dörfern oder der Stadt Niebüll, in 12 Kilometer Entfernung. Ein Wochenmarkt findet in Süderlügum immer Mittwoch vormittags statt. Die Erholungsgebiete Süderlügumer Binnendünen und der Wald sind mit dem Auto innerhalb von zwei Minuten zu erreichen, Flensburg und die Ostseeküste sind nur 42 Kilometer entfernt, die beliebte Urlaubsinsel Röm 30 Minuten.

**CODICE OGGETTO: 24404028 - 25923 Süderlügum**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.7.2031. Endenergiebedarf beträgt 240.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1829. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**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.



**CODICE OGGETTO: 24404028 - 25923 Süderlügum**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thorsten Lemcke

---

Friedrichstraße 40 Brughiera  
E-Mail: [heide@von-poll.com](mailto:heide@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)