

## Bezahlbarer Wohnraum mit großem Garten für Selbstversorger

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3
Kaufpreis	299.000 €



### Objektbeschreibung

Dieses Zweifamilienhaus eignet sich hervorragend nicht nur zum selbst bewohnen, sondern auch als Mietobjekt und damit als Investition in Ihre Zukunft. Top gepflegt und bisher von den Eigentümern bewohnt sind beide Wohnungen in hervorragendem Zustand und können direkt vermietet werden. Hier lautet das Motto: Einziehen.auspacken.und loswohnen. Es gibt hier nichts was renoviert oder modernisiert werden müsste. Durch die umfassende Sanierung 2014 präsentiert sich die Immobilie nahezu auf dem neuesten technischen und energetischen Stand.

Betreten Sie ihr neues Zuhause über die sonnige Terrasse vor der Haustür auf der im Strandkorb sitzend in der Morgensonne der Kaffee besonders gut schmeckt. In der geräumigen Diele angekommen, geht es rechts in das helle und freundliche Wohn- Esszimmer mit Kamin, das viel Raum für Ihre persönlichen Gestaltungswünsche lässt. Lassen Sie Ihrer Phantasie freien Lauf. Zurück im Flur betreten Sie links die Küche, die zentral in der Wohnung liegend bestimmt bald zum Mittelpunkt des Familienlebens wird.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	123 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.023 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1958
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Verfügbar ab	nach Vereinbarung



Ein Büro- oder Hobbyraum wäre hier sehr gut vorstellbar. Von hier aus gesehen fehlt jetzt nur noch der Hauswirtschaftsraum, ebenfalls mit Tür in den Garten und das Tageslichtbad, das herrlich geräumig ist und über eine Wanne und eine separate Dusche verfügt. Alles in einem ist das Erdgeschoß eine helle und kuschelige Wohnung, die am besten für zwei Personen geeignet ist.

Die Stuwohnung im Dachgeschoß erreichen Sie über eine Außentreppe, die auf dem Holzbalkon mit herrlichem Blick auf die Wiesen und den Waldrand mündet. Auf gut 38 m<sup>2</sup> finden Sie hier einen gemütlichen Wohnraum mit Küchenzeile sowie ein Schlafzimmer und ein Bad mit Dusche. Hier sind Ihrer Phantasie keine Grenzen gesetzt. Hervorragend nutzbar zur Unterbringung von Gästen, die sich bestimmt zahlreich einstellen werden um Ihr schönes neues Heim zu bewundern, oder für ein Homeoffice wenn Sie zum Arbeiten Ihre Ruhe brauchen. Auch eine separate Vermietung ist hier sehr gut möglich. Der weitläufige Garten ist ein echtes Highlight.



## Ausstattung

Heizungsart	Fussbodenheizung
Befeuerung	Gas
Sauna	Ja



000 m<sup>2</sup> können sich Gartenfans hier richtig austoben. Im Frontbereich ist er wunderschön angelegt mit Bäumen, blickdicht zur Straße, Rasen und Blumen. Für frisches Wasser sorgt der eigene Brunnen. Im hinteren Teil befindet ein gemütliches Gartenhäuschen für gesellige Stunden und gleich daneben ein Gewächshaus für Salat und frisches Gemüse das bei einem Grillabend natürlich nicht fehlen darf. Die täglichen Eier liefern die glücklichen und frei laufenden Hühner, die hier ebenfalls ein Zuhause haben. Auch Heim- und Handwerker kommen nicht zu kurz, ihre "Spielwiese" ist eine fest gemauerte Werkstatt, in der sie nach Herzenslust werkeln können. Und zum guten Schluss schnappen Sie sich Ihren Hund und brechen Sie zusammen auf ausgedehnte Spaziergänge in der herrlichen Natur auf, denn direkt hinterm Garten warten nur noch Wiese und Wald auf Sie!.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	22.05.2034
Energieverbrauchskennwert	6960kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1958
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	Gas



## Lage

Leck ist ein gemütlicher Luftkurort im Herzen Nordfrieslands und liegt zwischen Nordsee und Ostsee. Nur 20 Kilometer liegt Dagebüll mit dem Fährhafen zu den nordfriesischen Inseln entfernt und Flensburg mit der Ostsee, seinen Einkaufsmöglichkeiten und der vielfältigen Freizeitgestaltung ist auch schon in rund 40 Kilometern zu erreichen.

Aber eigentlich ist das nicht nötig, denn für die rund 8.000 Einwohner bietet Leck alles was sie benötigen für ein zufriedenes Leben auf dem Land. Schulen, Kitas und Geschäfte sind genauso zahlreich vorhanden wie Ärzte und Apotheken. Auch die zahlreichen Veranstaltungen und Vereine bieten viel Raum für aktive Freizeitgestaltung in Ihrem neuen Wohnort..



## Ausstattung

Baujahr: 1958 Anbau mit kompletter Sanierung 2014  
Geschossanzahl: 1 plus voll ausgebauten Dachgeschoß mit separaten Eingang  
Dach: Tonziegel mit Dämmung 2014 Anbau: Blechpfannen 2014  
Fassade: Klinker mit Innendämmung 2018, Anbau: Putz mit Innendämmung 2018  
Fenster: doppelt verglast, Kunststoff 2014 mit Jalousien  
Elektrik und Wasser: 2014  
Heizung: Flüssiggas (Tank im Garten) 2014, im ganzen Haus Fußbodenheizung  
Decken: Beton (gedämmt), Holz  
Wände: Fliesen, Tapete, Feinputz  
Fußböden: Fliesen, Laminat, Design - Planken Kunststoff  
Bäder: EG Dusche, Wanne, WC, Waschbecken 2014  
OG Dusche, WC, Waschbecken 2014  
Keller: unter dem Flurbereich im EG befindet sich in dieser Größe ein Kellerraum  
Balkon: Holz  
Terrasse: Stein  
Extras: Kaminofen, Sauna, Gartenlaube (Holz), Gewächshaus, Werkstatt (massiv gemauert), Hühnergehege, Brunnen im Garten.





## Sonstiges

Hinweis zum Geldwäschegesetz:

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür besteht eine Ausnahmeregelung im Hinblick auf die Datenschutzgrundverordnung-DSGVO. Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht und zur DSGVO.

Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:

Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit Ihrer Anfrage via Email, Telefon, Fax, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.



Bitte senden Sie uns eine schriftliche Anfrage zu und teilen Ihren Namen und Ihre Rückrufnummer mit. Wir setzen uns kurzfristig mit Ihnen in Verbindung zur Terminvereinbarung.

Vielen Dank.

Angaben des Eigentümers / Auftraggebers

Das veröffentlichte Exposé wurde nach Angaben des Eigentümers veröffentlicht. Eine Haftung für die Flächenangaben !!kann deshalb nicht übernommen werden.

**DOPPELTE MAKLERTÄTIGKEIT ZU GLEICHEN ANTEILEN VON KÄUFER UND VERKÄUFER!!.**





Wohnzimmer



Diele und Eingang zur Küche



die Küche

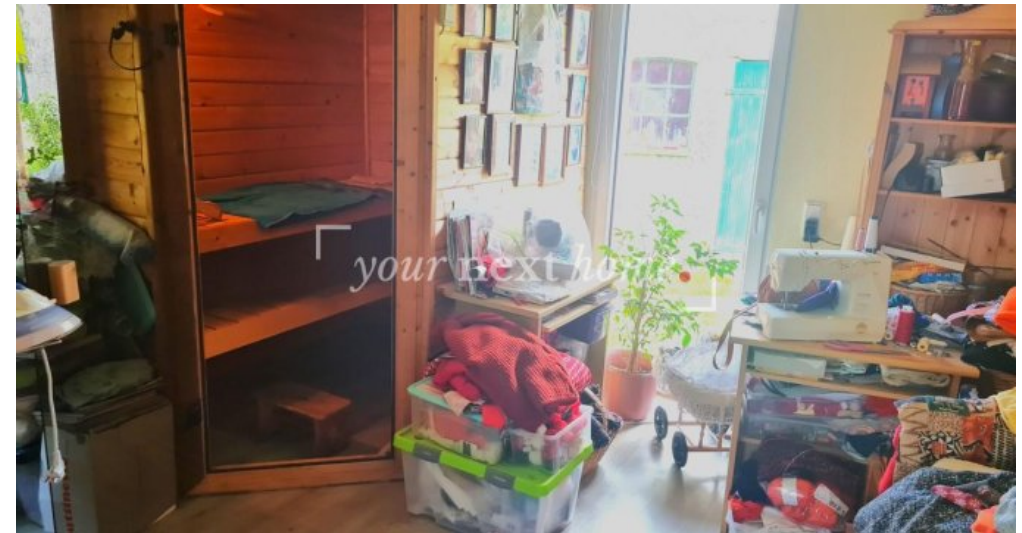


Schlafzimmer

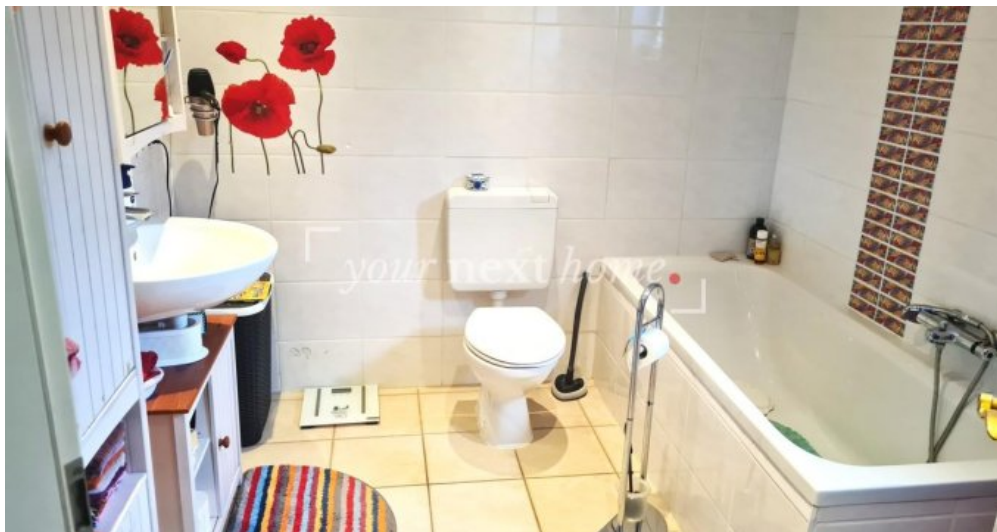




Schlafzimmer andere Perspektive



Hobbyraum mit Sauna



Bad mit Wanne



und Dusche





Hintereingang und Treppe zum OG



Studio OG mit Küchenzeile



OG Bad



mit Dusche





Studio mit Eingangstür



Blick vom Balkon ins Hinterland



Werkstatt



Hier wohnen die Hühner

## Anbieter

your next home  
Rathausstraße 31  
66571 Eppelborn

Zentrale  
E-Mail

06881/5959111  
[info@ynhome.de](mailto:info@ynhome.de)