

Süderlügum

# Resthof unter Reet mit Ausbaugenehmigung für 2 weitere Wohnungen

Objektnummer: 24404028



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

KAUFPREIS: 559.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 3.614 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24404028 - 25923 Süderlügum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24404028 - 25923 Süderlügum

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 24404028      |
| Wohnfläche   | ca. 250 m²    |
| Zimmer       | 7             |
| Schlafzimmer | 5             |
| Badezimmer   | 3             |
| Baujahr      | 1829          |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 559.000 EUR                                                               |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                        |

Objektnummer: 24404028 - 25923 Süderlügum

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergiebedarf            | 240.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.07.2031 | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befeuernng                 | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1829           |



Objektnummer: 24404028 - 25923 Süderlügum

## Die Immobilie





Objektnummer: 24404028 - 25923 Süderlügum

## Die Immobilie





Objektnummer: 24404028 - 25923 Süderlügum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404028 - 25923 Süderlügum

## Die Immobilie





Objektnummer: 24404028 - 25923 Süderlügum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404028 - 25923 Süderlügum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404028 - 25923 Süderlügum

## Die Immobilie





Objektnummer: 24404028 - 25923 Süderlügum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404028 - 25923 Süderlügum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404028 - 25923 Süderlügum

## Die Immobilie





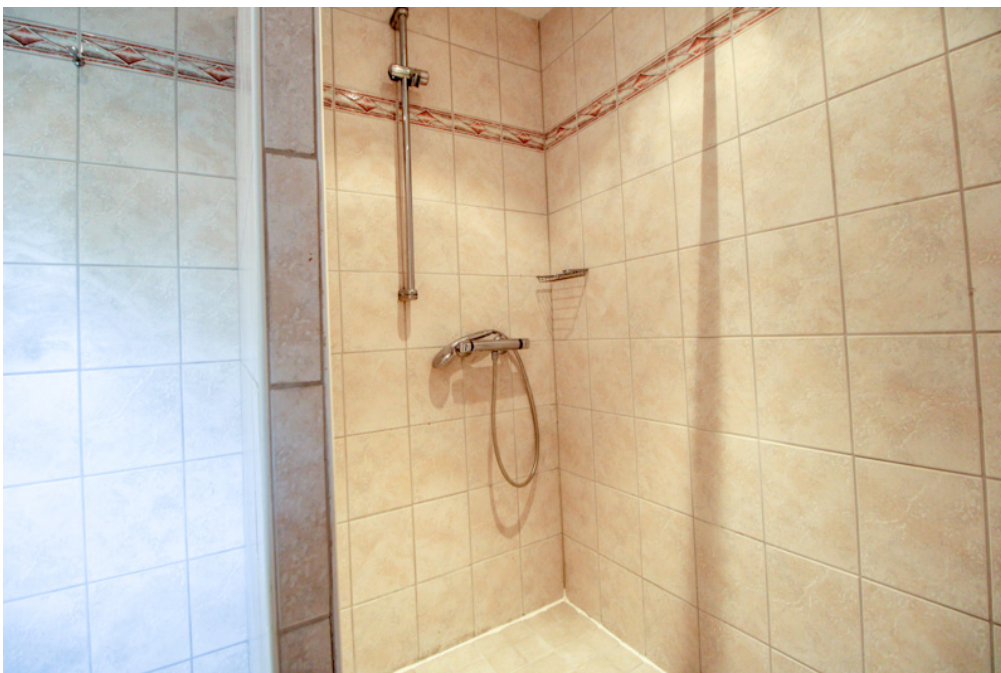
Objektnummer: 24404028 - 25923 Süderlügum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404028 - 25923 Süderlügum

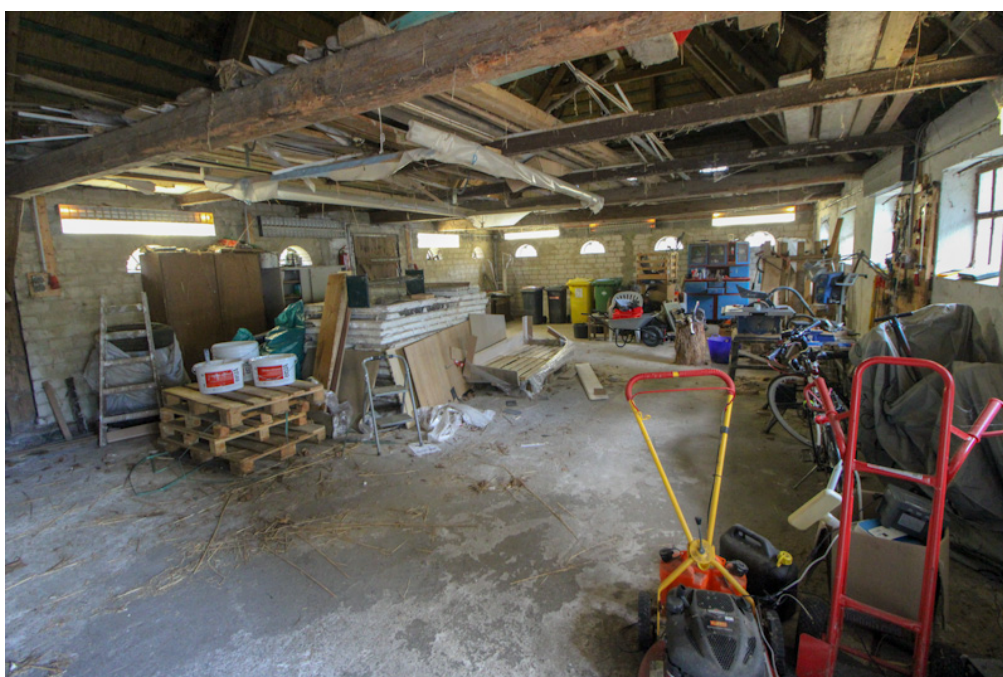
## Die Immobilie





Objektnummer: 24404028 - 25923 Süderlügum

## Die Immobilie





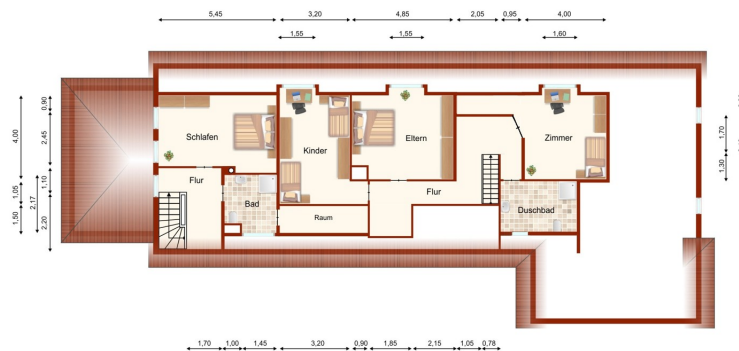
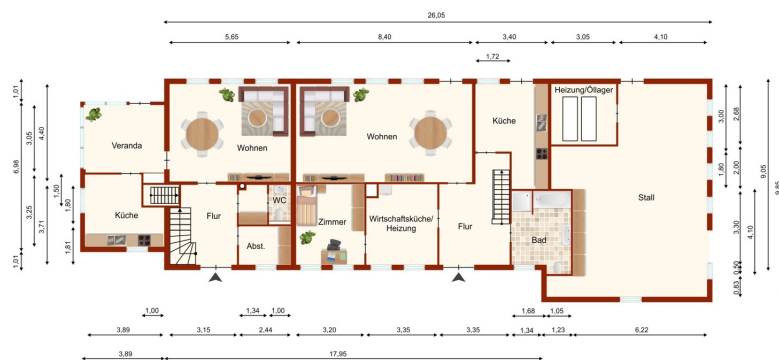
Objektnummer: 24404028 - 25923 Süderlügum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404028 - 25923 Süderlügum

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24404028 - 25923 Süderlügum

## Ein erster Eindruck

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 und perfekt für Kapitalanleger.

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. Ferner liegt eine Ausbaugenehmigung für die Scheune mit maximal zwei ebenerdigen Wohneinheiten und einem attraktiven Grundriss vor.

Die größere Wohnung ist frisch vermietet (aktuelle Jahresnettokaltmiete € 14.400,--) (rd. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit fünf geräumigen Zimmern, bietet viel Platz zum Entfalten. Nach Betreten 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 (aktuelle Jahresnettokaltmiete € 6.905,--). 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.



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!

Objektnummer: 24404028 - 25923 Süderlügum

## Ausstattung und Details

### 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 Fußbodenheizung.

### 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.

Objektnummer: 24404028 - 25923 Süderlügum

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 24404028 - 25923 Süderlügum

## Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 24404028 - 25923 Süderlügum

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Lemcke

---

Friedrichstraße 40, 25746 Heide

Tel.: +49 481 - 12 09 49 55

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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