

Husum

# RESERVIERT - komplett modernisiertes Einfamilienhaus in zentrumsnaher Lage

Objektnummer: 25266006

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 600 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25266006 - 25813 Husum

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

Objektnummer: 25266006 - 25813 Husum

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25266006                  |
| Wohnfläche   | ca. 92 m²                 |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1961                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 259.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

Objektnummer: 25266006 - 25813 Husum

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis  | 07.05.2035             |
| Befeuern                   | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieausweis              | BEDARF        |
| Endenergiebedarf            | 81.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Baujahr laut Energieausweis | 1961          |

Objektnummer: 25266006 - 25813 Husum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25266006 - 25813 Husum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25266006 - 25813 Husum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25266006 - 25813 Husum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25266006 - 25813 Husum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25266006 - 25813 Husum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25266006 - 25813 Husum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25266006 - 25813 Husum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25266006 - 25813 Husum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25266006 - 25813 Husum

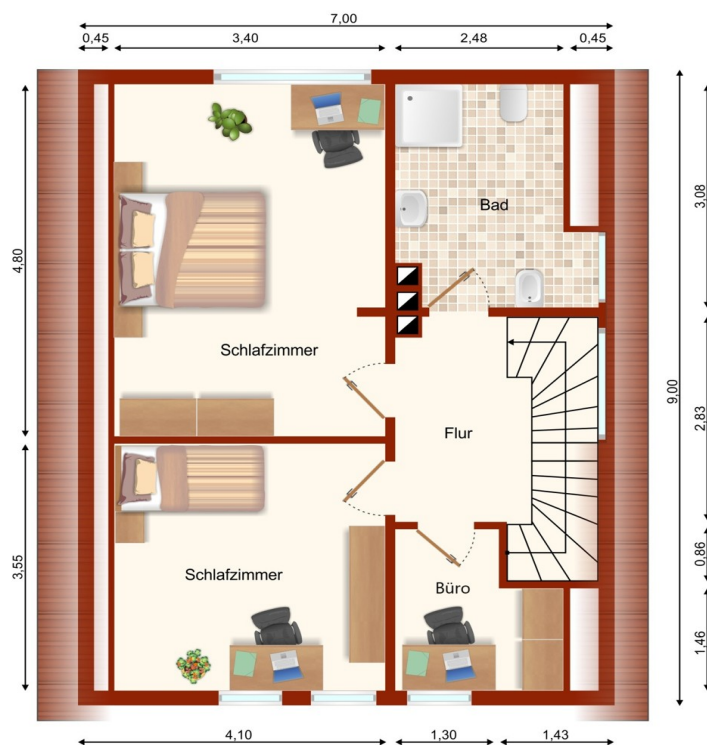
## Die Immobilie

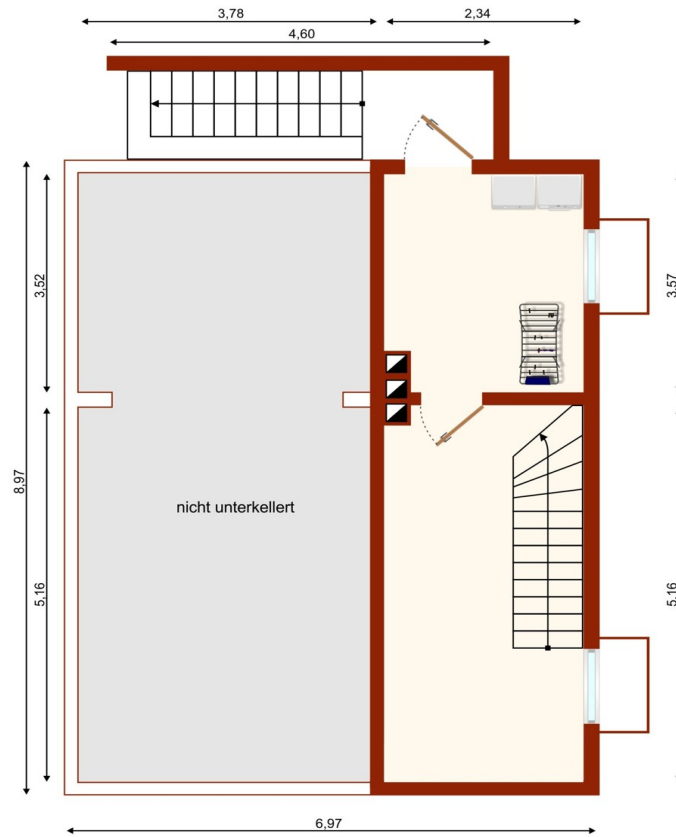


Objektnummer: 25266006 - 25813 Husum

## 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: 25266006 - 25813 Husum

## Ein erster Eindruck

Anfragestopp auf Grund der hohen Nachfrage! Dieses liebevoll gestaltete Einfamilienhaus wurde im Jahr 1961 in massiver Bauweise errichtet, zuletzt 2024 umfassend modernisiert, und präsentiert sich heute in einem neuwertigen Zustand. Es bietet auf ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 600 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein idyllisches und modernes Wohnerlebnis. Schlichte weiße Türen, Fenster und die Eingangstür fügen sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein. Die teilunterkellerte Immobilie verfügt über insgesamt 4 Zimmer, ein Duschbad im Dachgeschoss, sowie ein Gäste-WC im Erdgeschoss. Der einladende Eingangsbereich, ist mit einem Keramikboden in Floralprint ausgestattet und führt Sie direkt in die verschiedenen Räumlichkeiten des Erdgeschosses. Der Wohnbereich besticht durch breite Parkettdielen in einem angenehmen hellen braunen Ton, zwei Fenstern, durch die die Morgensonne einlädt und dem anliegenden Esszimmer mit großem Fenster in den Garten, die den Räumen eine warme und behagliche Atmosphäre verleihen. Die moderne (blaue-anthrazit) gefärbte Einbauküche ist zeitlos gestaltet und bietet auf kleinem Raum großen Komfort. Von der Küche besteht ein direkter Zugang zum gepflegten Garten. Vom kleinen "Wintergarten" aus können Sie den Blick in den liebevoll angelegten Garten mit Rosen, Rhododendron und kleinem Wasserspielbrunnen genießen, der Platz für entspannte Stunden im Freien oder schöne Abende im zusätzlich vorhandenen Gartenhaus bietet. Im Dachgeschoss befinden sich drei weitere Räume, darunter zwei geräumige Schlafzimmer. Diese sind mit demselben Parkettboden wie im Erdgeschoss ausgestattet. Der 3. Raum eignet sich gut als kleines Büro oder Ankleideraum. Der isolierte Dachboden bietet zusätzliche Lagerfläche, und trägt zusammen mit dem in 2024 erneuerten Dach, sowie den neuen Fenstern zur energetischen Effizienz der Immobilie bei. Das Badezimmer im Dachgeschoss, sowie das Gäste-WC im Erdgeschoss, sind sehr modern gestaltet. Eine Fußbodenheizung im gesamten Haus, kombiniert mit der neuen effizienten Luft-Wärmepumpe, stellt eine angenehm gleichmäßige Wärmeverteilung sicher, und sorgt für ein behagliches Wohnklima. Der Teilkeller, der sowohl von außen als auch innen erreicht werden kann, bietet zusätzlichen Stauraum und Flexibilität für die zukünftigen Bewohner. Ein Außenparkplatz direkt am Haus, die Garage mit Rolltor, sowie das geräumige Gartenhaus runden den Außenbereich ab. Dieses Einfamilienhaus vereint stilvolle Modernität mit liebevollen Details, und bietet dadurch sowohl Familien als auch Paaren ein ideales Zuhause. Ein Besichtigungstermin kann jederzeit vereinbart werden, um sich persönlich von diesem besonderen Haus zu überzeugen.

Objektnummer: 25266006 - 25813 Husum

## Ausstattung und Details

- 4 Zimmer, neuwertige Einbauküche, Gäste-WC, Duschbad, Teilkeller
- Bodenbelag: Fliesen, Parkett
- Kunststofffenster erneuert
- Luft-Wärmepumpe aus 2023
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Garage mit elektrischem Tor
- Gartenhaus
- schönes Grundstück

Objektnummer: 25266006 - 25813 Husum

## Alles zum Standort

Die Kreisstadt Husum, auch als „Tor zum Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer“ bekannt, befindet sich im nördlichen Teil Deutschlands, an der Westküste Schleswig-Holsteins. Husum bietet durch seine malerische Lage am Meer und sein charmantes Stadtbild eine hohe Lebensqualität und ist ein attraktiver Standort für Wohnen und Arbeiten jeder Generation. Die Stadt zeichnet sich durch ihre hervorragende Anbindung an Natur und Freizeitmöglichkeiten aus, gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer gut entwickelten Infrastruktur. Husum ist bekannt für seine historische Altstadt mit Schloss und Kirche im Zentrum, einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, dem beliebten Husumer Wochenmarkt der Donnerstags und Samstags stattfindet, dem Kino, sowie dem idyllischen Hafen. Für die medizinische Versorgung ist gesorgt, Husum hat im Zentrum ein Krankenhaus, diverse Allgemeinmediziner und Apotheken, die in der Stadt ansässig sind. Von der Kita bis zum Gymnasium und den Berufsschulen ist alles vorhanden. Die Kombination aus maritimem Flair, die Nähe zu den friesischen Inseln und einer Vielzahl an kulturellen Angeboten macht die Stadt zu einem begehrten Wohnort. Husum ist verkehrstechnisch bestens erschlossen und ermöglicht eine schnelle Anbindung sowohl an größere Städte als auch an touristische Ziele entlang der Nordseeküste. Die Kreisstadt liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B5, die eine direkte Verbindung zu den Städten Flensburg und Heide sowie zum Autobahnnetz herstellt. Die A7, eine der wichtigsten Verkehrsachsen Norddeutschlands, ist ebenfalls gut erreichbar, wodurch die Städte Hamburg und Kiel in etwa zwei bis drei Stunden mit dem Auto erreichbar sind. Der Husumer Bahnhof ist ein wichtiger Knotenpunkt im Schienennetz des nördlichen Schleswig-Holsteins und bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Flensburg, Hamburg und weiter nach Dänemark. Die Verbindung nach Hamburg ist durch die Nord-Ostsee-Bahn (NOB) innerhalb von rund zwei Stunden möglich. Innerhalb der Stadt sorgt ein gut ausgebautes Busnetz für eine bequeme und schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen und Stadtteile. Mit dieser exzellenten Verkehrsanbindung und der malerischen Lage bietet Husum nicht nur ein angenehmes Wohnen, sondern auch optimale Voraussetzungen für Berufspendler und Naturliebhaber.

Objektnummer: 25266006 - 25813 Husum

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 81.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25266006 - 25813 Husum

## 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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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