Husum

# Großzügiges Einfamilienhaus mit 2 Wohnungen in zentrumsnaher Lage

***Objektnummer: 24266007***

**KAUFPREIS:** 370.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 160 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 618 m²

**Objektnummer: 24266007 - 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: 24266007 - 25813 Husum**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24266007 |
| Wohnfläche | ca. 160 m² |
| Dachform | Walmdach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1935 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 370.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 24266007 - 25813 Husum**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 24.10.2034 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 369.50 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 2019 |

**Objektnummer: 24266007 - 25813 Husum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24266007 - 25813 Husum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24266007 - 25813 Husum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24266007 - 25813 Husum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24266007 - 25813 Husum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24266007 - 25813 Husum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24266007 - 25813 Husum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24266007 - 25813 Husum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24266007 - 25813 Husum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24266007 - 25813 Husum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24266007 - 25813 Husum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24266007 - 25813 Husum**

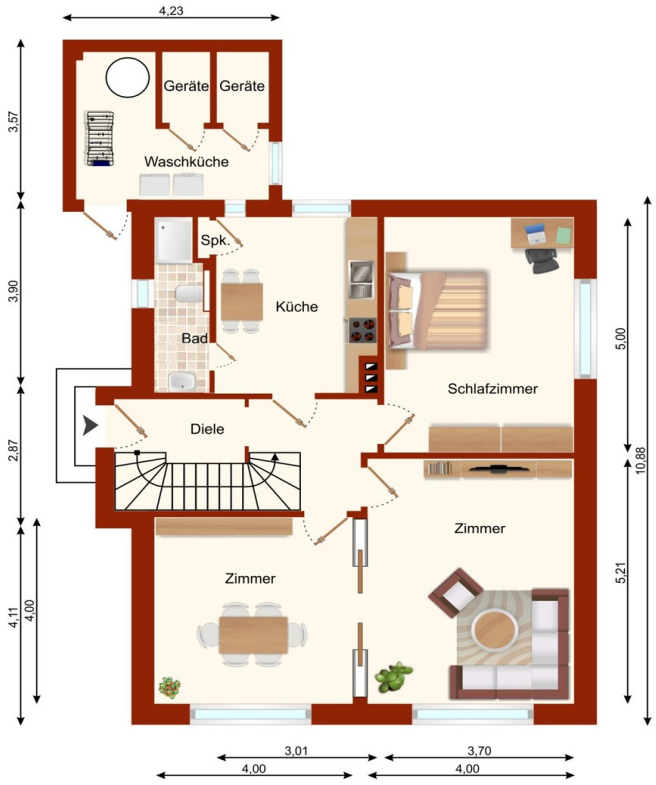
# Die Immobilie

**Objektnummer: 24266007 - 25813 Husum**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24266007 - 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: 24266007 - 25813 Husum**

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Einfamilienhaus im begehrten Baustil der Hamburger Kaffeemühle, erbaut im Jahr 1935. Diese Immobilie bietet eine geräumige Wohnfläche von ca. 160 m² und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 618 m². Sie eignet sich hervorragend für die Vermietung, sowie für Familien oder Paare, die viel Platz schätzen und gestalten möchten. Das Haus umfasst insgesamt zwei Vollgeschosse und ist in zwei separate Wohnungen unterteilt, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Insgesamt stehen Ihnen sieben helle Zimmer zur Verfügung (eines davon im teilausgebauten Dachboden), darunter fünf Schlafzimmer, die ausreichend Raum für Familienmitglieder und Gäste bieten. Die funktionale Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung nach individuellen Bedürfnissen. Für den täglichen Komfort sorgen zwei Duschbäder sowie zwei gut instandgehaltene Einbauküchen. Die Gasheizung aus 2019 sorgt für eine angenehme Wärme in den Wintermonaten und rundet das behagliche Wohngefühl ab. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Dachterrasse. Diese lädt dazu ein, den Tag entspannt ausklingen zu lassen, während der große, gepflegte Garten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Gärtnern bietet. Ein separater Kfz-Stellplatz steht auf dem Grundstück ebenfalls zur Verfügung. Der Teilkeller bietet reichlich Stauraum. Zudem gibt es am Haus einen separaten Raum für Waschmaschine und Trockner. Im Dachgeschoss ist weiteres Ausbaupotenzial für kreative Ideen oder zusätzlichen Stauraum vorhanden. Die Lage der Immobilie überzeugt durch ihre Ruhe und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Diese attraktive Kombination aus Lage, Größe und Ausstattung macht das Haus zu einer interessanten Option für alle, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause mit Entwicklungspotenzial sind. Bei Interesse vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den zahlreichen Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 24266007 - 25813 Husum**

# Ausstattung und Details

- 7 Zimmer
- 2 Duschbäder
- 2 Einbauküchen
- Teilkeller und Dachboden
- Kfz-Stellplatz
- Dachterrasse
- großer angelegter Garten
- ruhige Lage

**Objektnummer: 24266007 - 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. 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 einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, den idyllischen Hafen sowie die Nähe zu den friesischen Inseln und der Nordsee. Für die Medizinische Versorgung ist gesorgt, Husum hat im Zentrum ein Krankenhaus und diverse Allgemeinmediziner die in der Stadt ansässig sind. Von der Kita bis zum Gymnasium und den Berufsschulen ist alles vorhanden. Die Kombination aus maritimem Flair und einer Vielzahl an kulturellen Angeboten macht die Stadt zu einem begehrten Wohnort. Verkehrsanbindung: 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: 24266007 - 25813 Husum**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 369.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. 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.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.

**Objektnummer: 24266007 - 25813 Husum**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Lemcke

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com