



Willer Immobilien

- Immobilien, Sachwerte & Nachlassorganisation -

"Nordfriesisches Blau!" im Herzen Eiderstedts. Zwei charmante Häuser in Alleinlage mit Weitblick.



Objektkennung 129513331
25836 Katharinenheerd

Willer Immobilien Eiderstedt
Martje-Flohers-Str. 18, 25836 Katharinenheerd



Eckdaten

Baujahr:	2006	Badezimmer:	2
Zimmer:	8	Gäste-WC vorhanden:	Ja
Wohnfläche:	ca. 260,00 m ²	Anzahl separater WCs:	1
Grundstücksfläche:	ca. 6.973 m ²	Keller:	Ja
Kellerfläche:	ca. 9 m ²	Stellplatzanzahl:	3
Denkmalschutzobjekt:	Nein	Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Verfügbar ab:	sofort	Terrasse vorhanden:	Ja
Heizungsart:	Wärmepumpe	Schlafzimmer:	7
Etagenanzahl:	1,5	Wintergarten vorhanden:	Ja
Letzte Modernisierung:	2006	Barrierefrei:	Ja
Qualität der Ausstattung:	Normal	Befeuerng/Energieträger:	Strom
Bodenbelag:	Dielen	Energieausweis:	Noch nicht vorhanden
Einbauküche vorhanden:	Ja	Kaufpreis:	465.000,00 €
Einliegerwohnung:	Ja		

Käuferprovision

3,5 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Willer Immobilien Eiderstedt eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,5 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



Objektbeschreibung

Jetzt sind wir im Urlaub angekommen!

Das "blaue Hus" im Herzen Eiderstedts heißt Sie mit seiner unverkennbaren, typisch skandinavischen blauen Holzfassade herzlich willkommen und signalisiert: Das Meer ist da, der Alltag liegt hinter uns, und der Urlaub hat begonnen.

Dieses charmante Zweifamilienhaus im Doppelhausstil hat seinen Ursprung als Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1949. Im Jahr 2005-2006 wurde es um einen großzügigen Neubau erweitert, sodass nun insgesamt ca. 260 m² Wohnfläche zur Verfügung stehen. Diese Erweiterung schafft viel Platz und Flexibilität für unterschiedliche Lebens- und Wohnkonzepte. Ob zum generationsübergreifenden Wohnen, als geräumiges Familienheim oder zur vielseitigen Ferienvermietung.

Der Neubau (Jahr 2006) ist energetisch auf einem zeitgemäßen Stand und verfügt bereits über eine moderne Wärmepumpe. Im Innenbereich zeichnet sich der Neubau durch eine harmonische und für die Region typische Kombination aus echten Holzdielenböden und Terracotta-Böden aus, die sich perfekt mit den klassischen Sprossenfenstern im schönen nordfriesischen Blau ergänzen. Die Bäder sind großzügig gestaltet und bieten modernen Komfort mit großzügigen, ebenerdigen Duschen. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrassenüberdachung im grünen Garten, die zum Genießen und Entspannen inmitten der Natur einlädt.

Das ursprüngliche Einfamilienhaus von 1949 wurde seit der Fertigstellung des Neubaus als Ferienhaus vermietet und bewahrt den Charme einer idyllischen Zeitkapsel. Mit dänischen Sprossenfenstern, traditionellen Klöntüren und Holz-Wandvertäfelung bietet es ebenso wie der modernere Anbau eine liebevolle, authentisch nordische Atmosphäre. Beheizt wird das Haus mit einer Ölheizung (Erdtank). Das Haus originale Haus weist aufgrund Baujahr einen Renovierungsbedarf auf, was jedoch, abzüglich der bereits angebauten Hausseite, ein lohnendes und überschaubares Projekt darstellt.

Das weitläufige Grundstück mit ca. 6.973 m² besticht durch seine Größe und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Es ist ein wahres Familienparadies, das absolute Privatsphäre bietet, da keine direkten Nachbarn vorhanden sind. Der angelegte Garten mit altem Obstbaumbestand und einem großen Gartenhaus schafft viel Raum zur Entfaltung. Hinter dem Obstgarten erstreckt sich die weitläufige, rückgelegene Fenne (Wiese) die es ermöglicht, den Traum vom eigenen kleinen tierfreundlichen Oase zu verwirklichen. Hier haben Schafe, Kühe, Pferde oder Ponys ausreichend Platz. Eine nachhaltige Kläranlage mit Klärteich ergänzt das naturnahe Konzept des Anwesens und macht es besonders attraktiv für Naturliebhaber und Familien, die das Leben auf dem Land nachhaltig genießen möchten und genau dort Leben möchten wo andere Menschen weit anreisen um in dieser traumhaften Landschaft an der Nordsee Ihren Urlaub zu verbringen.

Worauf warten Sie? Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr persönliches Stück Eiderstedter Idyll! Fordern Sie noch heute Ihr Exposé an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

Zwei Häuser in sonniger Feldrand-Alleinlage.

Baujahr: 1949/2006

Wohnfläche gesamt: ca. 260 m²

Anzahl Zimmer gesamt: 7-8



Grundstücksgröße: ca. 6.973 m²

Ausstattung Neubau (Erweiterung in Jahre 2006)

Wohnfläche: ca. 135 m²

Anzahl Zimmer: 3-4

Heizung: Moderne Wärmepumpe, Strom

Fenster: Dänische Sprossenfenster, Isolierverglasung

Bodenbeläge: Holzdielen, Terracotta-Fliesen

Sanitäre Anlagen: Gäste-WC und großes Duschbad mit ebenerdiger Dusche

Kamin: Ja, im Wohnzimmer

Einbauküche: Moderne Einbauküche

Wintergarten: Offener Wintergarten am Neubau

Ausstattung Haupthaus (Baujahr 1949)

Wohnfläche: ca. 125 m²

Anzahl Zimmer: 4

Bauweise: Massivbau

Heizung: Ölheizung mit Erdtank (Bj. 1988)

Fenster: Dänische Sprossenfenster, Isolierverglasung

Bodenbeläge: Dielenböden, Fliesen

Sanitäre Anlagen: Großes Duschbad

Einbauküche: Einfache Einbauküche

Garten:

Großzügiger Garten mit Nutzgarten und Obstgarten (alter Baumbestand)

*Großes Gartenhaus

*Nachhaltige Kläranlage mit Klärteich

*Landwirtschaftliche Nutzfläche: Ideal für Tierhaltung (Ponys, Schafe, Hühner)

Stellplätze: Doppelcarport und zusätzliche Parkmöglichkeiten

Besonderheiten:

Keine direkten Nachbarn

Absolute Privatsphäre

Lagebeschreibung

Perfekt gelegen ! Katharinenheerd liegt im Herzen der Halbinsel Eiderstedt, weshalb Sie alle Küstenabschnitte (Badestelle Vollerwiek ca 12 Minuten, adestelle Everschopsiel ca 12 Minuten und der Strand SPO in 15 Minuten) und Sehenswürdigkeiten meist innerhalb 12 bis 15 Minuten erreichen. Besser geht's nicht. Als Besonderheit ist hervorzuheben, dass Katharinenheerd, als auch die nahegelegene Stadt Garding über je einen eigenen Bahnhof verfügen, der bequeme Verbindungen in die umliegenden Städte ermöglicht. Im der naheliegenden Stadt Garding (ca 2 Minuten Fahrt mit dem PKW) sind alle Geschäfte zum täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen, Apotheke, versch. Märkte und ein Baumarkt vorhanden. Die Stadt Tönning und Sankt Peter-Ording sind ebenso schnell erreichbar.



Die zentrale Lage auf der schönen Halbinsel spiegelt das idyllische Landleben wieder mit endlosen Fennen auf denen Schafe oder Kühe gelassen grasen, Siele mit Reet und die Nordseeluft machen diese Lage unverwechselbar. Zudem wird die Lage durch die Nähe zu den legendären und schier endlosen Sandstränden Sankt Peter-Ording und dem Kulturwelterbe Wattenmeer unterstrichen, wo Naturliebhaber auf wahrhaftig auf Ihre Kosten kommen. Das flächenmäßig größte Gemeindegebiet auf der Halbinsel Eiderstedt grenzt im Norden an die Nordseeküste und im Osten an die Eider. Auf einem gut ausgebauten Wirtschaftswegenetz lässt sich die Umgebung herrlich per Rad entdecken, sei es die intakte Natur des Naturschutzgebiets an der Eider, die Küstenlandschaft mit idyllischen Badestellen oder die bezaubernden Dörfer, Herrenhäuser und Landgasthöfe. Das Städtchen Tönning mit urigem Hafen, St. Peter-Ording mit Strand, der berühmte Leuchtturm von Westerhever und das beeindruckende Eidersperrwerk zählen zu den Highlights auf Eiderstedt.

Die Gemeinde Katharinenheerd mit ihren 200 Einwohnern liegt in einer idyllischen Kulturlandschaft. In der 2 PKW-Minuten entfernten Stadt Garding sind alle Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhanden. Handel und Gewerbe haben hier ihren Stellenwert behauptet, die ärztliche sowie zahnärztliche Versorgung ist sichergestellt. In der Dorfmitte rund um die Kirche gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Friseure sowie Apotheken, zudem Kindergarten und Schulen. Der E-Mobilität wird Garding mit mehreren Ladestationen gerecht. Die Gemeinde hat sich zu einem beliebten Wohnort für Jung und Alt entwickelt und der Tourismus gewinnt weiter an Bedeutung.

Sonstiges

Liebe Interessentinnen und Interessenten,

vielen Dank für Ihr Interesse an unserem Objektangebot.

WICHTIG!

Damit wir Ihre Anfrage gewissenhaft bearbeiten können bitten wir Sie uns Ihre vollständigen Adressdaten inkl. Telefonnummer zu übermitteln.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir falsche und unvollständige Kontaktdaten nicht bearbeiten können.

Haben Sie Interesse an diesem Objekt gefunden, dann zögern Sie nicht uns zu kontaktieren.

Wir freuen uns auf Sie.

Ihr Willer Immobilien Eiderstedt Team



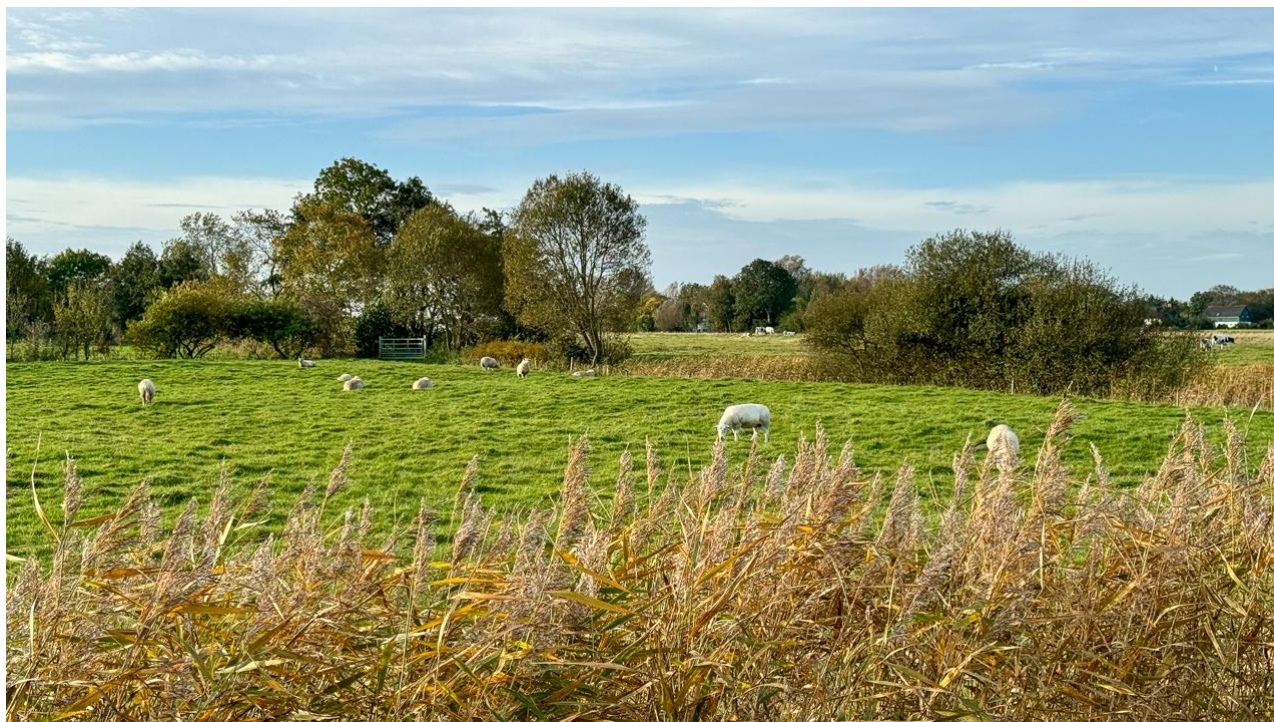


Das ist Landleben an der nordfriesischen Nordseeküste !



Nordseeluft AHOI !





Schafe, Reet und Ruhe.



IMG_4666





Das freundliche Gesicht des Hauses - Die blaue Holzfassade



IMG_6336





IMG_4677(1)-2



Ansicht Eingang Neubau 2006 mit Stellplätzen und Hauseingang "Originalhaus" durch die Veranda.





Wohnzimmer EG, Neubau 2006, Ansicht 1



Wohnzimmer EG, Neubau 2006, Ansicht 2





IMG_4967



IMG_4993





Moderne Klöntüren im schönen nordfriesischem Blau



Empfang mit Treppenaufgang, Neubau 2006



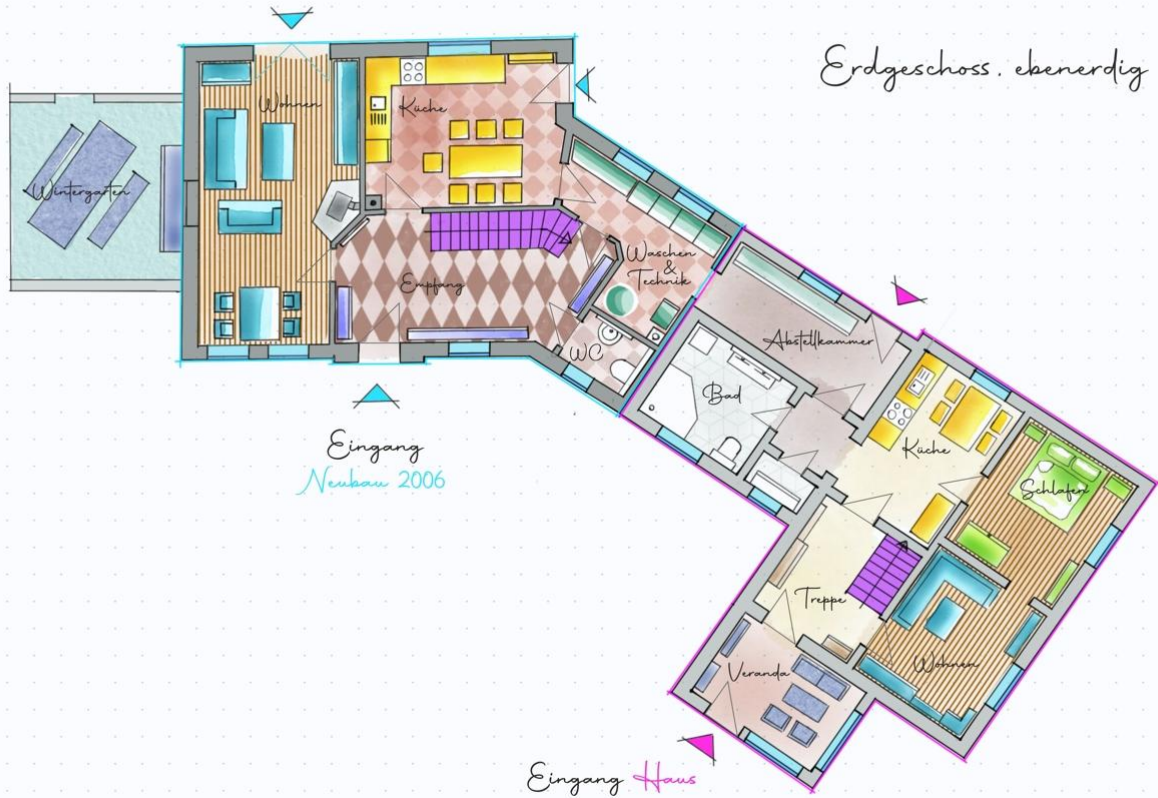


Küche mit Ausblick ! im Neubau 2006



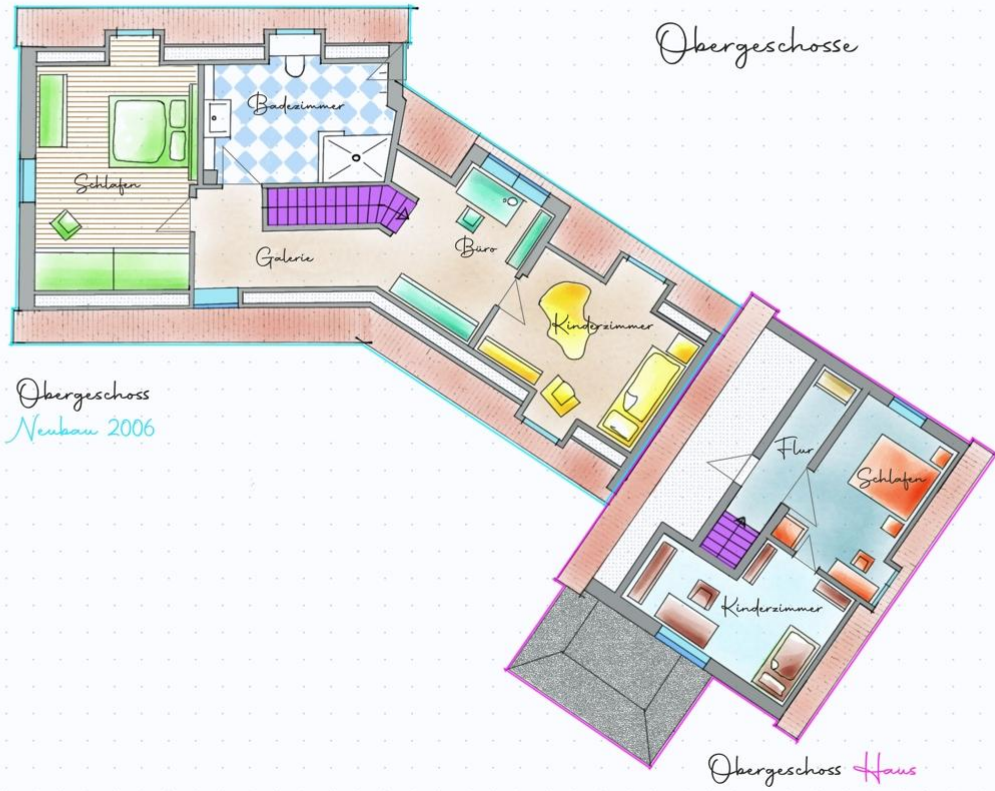
Technik im Hauswirtschaftsraum, EG, Neubau 2006





Grundriss_Erdgeschoss





Grundriss_Obergeschoss

