

# Urlaubsfeeling mit vielen Extras in Ihrem neuen Zuhause

25842 Langenhorn, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: SF-211



Wohnfläche ca.: **228 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6**



## Urlaubsfeeling mit vielen Extras in Ihrem neuen Zuhause

Objekt ID	SF-211
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	25842 Langenhorn
Wohnfläche ca.	228 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	903 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	3
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2010
Zustand	gepflegt
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Holz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Carport, Dusche, Gartennutzung, Gäste-WC, Holzbauweise, Kamin, Kein Keller, Offene Küche, Tageslichtbad, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.



## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde 2010 mit dem natürlichsten Baumaterial Holz auf einem ca. 903 m<sup>2</sup> Grundstück gebaut.

Als Naturbaustoff, der sich „warm“ anfühlt, bietet Holz eine besondere Behaglichkeit und Sie spüren sofort ein wohltuendes Raumklima. Das Haus zeichnet sich durch optimale energetische Eigenschaften sowie einen möglichst nachhaltigen Materialeinsatz aus. Die Kombination von waagerechter und senkrechter Holzverschalung lockert die Fassade auf und ist ein echter Hingucker.

Im Haus gibt es auf ca. 228 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für Groß und Klein. Tageslicht wirkt sich positiv auf die Stimmung aus. Aus diesem Grund sorgen die bodentiefen Fenster im Erdgeschoss für jede Menge Licht und freien Zugang zum Garten, in dem Sie herrlich relaxen und die Kleinen ausgiebig toben können.

Herzstück des Hauses ist die offene Küche, die sich in den Wohn-Ess-Bereich eingliedert und sich auch optisch perfekt einfügt. Der angrenzende Essbereich bietet genug Platz für gemütliche Möbel zum Verweilen.

Besonders erwähnenswert ist die vor kurzem auf dem Dach des Hauses installierte 4,62 kWp-Leistung Photovoltaikanlage, die Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom umwandelt. Inzwischen setzen schon viele private Haushalte auf erneuerbare Energien. Sie sind damit nicht nur Stromverbraucher, sondern auch Stromproduzenten. In diesem Fall ist diese für monatlich 63,80 € für 20 Jahre geleast.

## Ausstattung

Das Haus bietet viele Extras für ein tolles Urlaubsfeeling zu Hause. Wesentliche Ausstattungsmerkmale sind:

### Erdgeschoss

- lichtdurchfluteter und offen gestalteter Wohn-Ess-und Kochbereich verteilt auf ca. 60 m<sup>2</sup>
- moderne Einbauküche mit Miele Geräten und mit schlichten, klaren Linien aus Echtholz der Firma Breitschopf aus Österreich
- Hauptwasserversorgung ist an ein Aqua Spin System angeschlossen, das die Struktur des Leitungswassers in natürlicher kristalliner Struktur umwandelt und so das Wasser weicher macht sowie die Verkalkung von Geräten vorbeugt
- Wasserfilter Artesia, der Fremd- und Schadstoffe aus dem Wasser heraus filtert
- Elektrokamin Verdi: keine Verschmutzung und zusätzliche Luftbefeuchtung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster im gesamten Haus
- Arbeitszimmer
- Bad mit Dusche
- Hauswirtschaft- und Technikraum mit Gas-Brennwertherme und einer Lüftungsanlage

### Obergeschoss

- Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Ankleidezimmer und Zugang zum Bad



- modernes Masterbad mit Dusche, Wanne und Doppelwaschbecken
- zwei weitere Zimmer + offene Galerie und sowie Möglichkeit eines weiteren Arbeitsplatzes oder Fitnessbereiches
- ein weiteres Duschbad im hellen Design
- tolle Lichtkuppel für viel Tageslicht

Das Haus verfügt über einen Glasfaseranschluss. Im Haus sind an den wichtigsten Türen und Fenstern hochwertige Fliegengitter angebracht. Die Holzterrasse in Thermokiefer Lunawood ist geschliffen und geölt und hat Platz für ein Kräuter Hochbeet. Vom Hauswirtschaftsraum gelangen Sie über eine Nebentür direkt zum Carport.

Ein Highlight ist der Swim-Spa. Von dem Moment an, wo Sie sich in das warme, angenehme Wasser des Aussenwhirlpools begeben, werden Sie den Alltag vergessen und Ihr Wohlbefinden wird deutlich gesteigert. Der Pool verfügt über zwei Sitzplätze und einer Gegenstromanlage zum Schwimmen. Eine Solar Außendusche vervollständigt das Wellness-Feeling.

## Sonstiges

Das Exposé dient Ihrer Erstinformation. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie für einen gemeinsamen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käuferprovision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Schulze & Filges Immobilien GbR hat einen ebenfalls provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt und von uns selbst nicht überprüft wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

\*\* Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlerngespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 \*\*

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	08.06.2031
Baujahr lt. Energieausweis	2010





Schulze & Filges  
IMMOBILIEN

Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	72,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	B



## Lage

### HIER ATMENT MAN NORDSEELUFT

Mitten im Herzen von Nordfriesland und nicht weit von der Nordsee entfernt. Die nordfriesischen Inseln und die Halligen liegen quasi vor der Tür und es ist auch nicht weit zur Schlei und zur Ostsee.

### GUTE VERKEHRSANBINDUNG und INTAKTE INFRASTRUKTUR

Langenhorn verfügt über einen Bahnhof an der Strecke Hamburg-Sylt (die Insel ist mit der Bahn in einer Stunde erreichbar). Niebüll und die Kreisstadt Husum sind ebenfalls gut erreichbar. Die Dänische Grenze ist ca. 30 km entfernt. Desweiteren liegt der Ort an der B5, somit besteht eine gute Anbindung zur A7 und A23.

Supermärkte und Discounter, Tankstelle, Bäckereien, zwei Restaurants, ein Fitnesscenter etc. – alles, was man zum Leben braucht, gibt es im Ort, der ein „Hier-ist-die-Welt-in-Ordnung-Gefühl“ vermittelt. Langenhorn verfügt über eine Grundschule; weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung.

### HOHER ERHOLUNGSFAKTOR

Schleswig-Holstein gehört zu den beliebtesten Urlaubsgebieten mit Nähe zur Nordsee und Langenhorn ist geprägt durch umliegende Naturschutzgebiete, die zum Wandern und Entdecken einladen.





Schulze & Filges  
IMMOBILIEN



Außenansicht

**SCHON  
GEHÖRT?**

Wir bieten Ihnen eine kostenlose  
Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Rufen Sie uns gern an:  
040 - 414 313 755

Wir sind Montag bis Sonntag von 08.00 bis 20.00 für Sie da

Kostenlose-Wertermittlung

