

Doppelhaushälfte mit zwei separaten Wohneinheiten in traumhafter Lage in Archsum an den Salzwiesen

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 %
Courtage	3,57 % Käufer-Provision, inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig mit der Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.
Kaufpreis	auf Anfrage
Freiplätze	2



Objektbeschreibung

Direkt an den Archsumer Salzwiesen, im Einklang mit der Natur, befindet sich diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1973. Das massiv gebaute Haus verfügt über eine Gesamt-Wohn-/Nutzfläche von ca. 144 m² auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von 1029 m² (davon MEA 514 m²). Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand und bietet zwei Parkplätze direkt am Haus.

Die Doppelhaushälfte teilt sich auf in zwei Wohnungen mit jeweils eigenem Eingang und jeweils mit eigenem Grundbuchblatt.

Wohnung 1 im Erdgeschoss bietet eine drei Raum Erdgeschosswohnung mit Eingang von der Ostseite. Über den großzügigen Flur geht es linkerhand ins lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer mit zwei großen Terrassentüren und Zugang zur Terrasse nach Süden. Hier erwartet Sie ein wirklich sensationeller Blick in den wunderschönen Garten. Hier können Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen und den Tag ausklingen lassen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	144 m ²
Grundstücksfläche	1.029 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Stellplätze	2
Terrassen	1
Baujahr	1973
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	verkauft
Letzte Modernisierungen	2020
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung



Eine separate kleine Küche grenzt an das Wohnzimmer. Ausgehend vom Flur rechterhand befinden sich zwei Schlafzimmer. Geradeaus vom Flur das Duschbad. Nutzung als Ferienwohnung zugelassen.

Wohnung 2 im 1. Obergeschoss bietet eine vier Raum Maisonettewohnung mit eigenem Eingang von der Nordseite. Über den Flur gelangen Sie linkerhand in das erste Schlafzimmer, genau nebenan in das zweite (etwas größere) Schlafzimmer. Geradeaus befindet sich das helle Duschbad. Rechterhand vom Flur ausgehend liegt das großzügige Wohn- Esszimmer mit angrenzender separater Küche. Aus dem Wohnzimmer haben Sie einen schönen Blick in die Natur. Im Wohnzimmer führt eine Treppe in den ausgebauten Spitzboden mit viel Platz zur individuellen Nutzung. Der Blick aus den 2017 erneuerten Fenstern wird Sie beeindrucken. Ein Panoramablick über das Wattenmeer bis nach Dänemark. Alle Räumlichkeiten sind hell und geräumig gestaltet, wodurch ein angenehmes Wohnambiente entsteht.

Beide Wohnungen befinden sich aktuell in der Ferienvermietung.

Ausstattung

Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Boden	Laminat
Kamin	Ja
Befeuerung	Elektro
Stellplatzart	Freiplatz
Bauweise	Massiv



Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses charmanten Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ein Energieausweis steht zur Verfügung.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	27.08.2034
Endenergiebedarf	155.8
Baujahr lt. Energieausweis	1973
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	28.08.2024
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Strom



Lage

Mit nur etwa 300 Einwohnern ist das charmante und noch ursprüngliche Archsum das kleinste Dorf der Insel. In ländlicher Idylle liegt es im Osten der Insel, zwischen Morsum und Keitum. Hier findet man verstreute alte Höfe, deren Bewohner noch friesisches Brauchtum pflegen und alljährlich ihr traditionelles Dorffest feiern.

Die weitläufige Salzwiesenlandschaft verführt zu endlosen Spaziergängen und zur Beobachtung der vielfältigen Flora und Fauna in absoluter Ruhe – eine Wohltat für die Seele..



Ausstattung

Kaminofen-Einbau im Jahre 2020
Geschosdecken-Isolierung im Jahre 2020
Wasserleitungen der Küchen und Bäder ca. 2000 erneuert
Dachisolierung 2017
Fenster mit Isolierverglasung ca. 2001 erneuert, alle Dachflächenfenster im Jahre 2017 erneuert
Heizung mit Strom 2023 erneuert.



Sonstiges

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir haben diese nicht im Einzelnen überprüft. Wir haben insbesondere keine eigene Wohnflächenberechnung vorgenommen und übernehmen deshalb keine Haftung für die Angaben der Fläche und zur baurechtlichen Nutzung der Immobilie. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten. Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht. Bei gewerblichen Vermietungen beträgt diese 3,57 Monatskaltmieten inkl. 19% MwSt., beim Verkauf 3,57% inkl. MwSt. für Verbraucher gemäß § 656 c BGB (jeweils Käufer und Verkäufer) - andernfalls 7,14 % inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zur Immobilie sowie für Besichtigungen zur Verfügung.



immosylt.com.



Duschbad EG Whg.



Wohnzimmer in Wohnung OG



Blick aus WZ in OG Wohnung



Separate Küche OG Whg.



Schlafen 1 OG Whg.



Schlafen 2 OG Whg.



Ausgebauter SPB



Traumhafter Blick aus dem SPB zum Wattenmeer



Blick zum Pfauenhof, Gartenhütte



Ansicht Süden, rechts zum Verkauf

Ansprechpartner

Neal Saurin
Immo Sylt, Inh. Neal Saurin
Kirchenweg 3-5
25980 Sylt

Zentrale +49 4651 2996021
Mobil +49 171 3165942