



# PELLWORM IMMOBILIEN

BEWERTUNG & VERKAUF

---

## Reetdachanwesen in der Pellwormer Liebesallee



### Eckdaten

---

Baujahr:	ca. 1890, modernisiert 1990/2018/2023
Wohnfläche:	ca. 120 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 20 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	1.350 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	425.000 € zzgl. 2,975 % Courtage



# PELLWORM IMMOBILIEN

BEWERTUNG & VERKAUF

---



## Objektbeschreibung

---

Dieses hübsche Reetdachanwesen in Hafennähe mit der bezaubernden Adresse „Liebesallee 1“ vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Das Grundstücksensemble besteht aus zwei Grundstücken, wovon eins mit zwei Gebäuden bebaut ist. Beide Gebäude sind mit einem Glasbau verbunden. Insgesamt stehen rd. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung.

Das Haupthaus erstreckt sich über zwei Ebenen. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein zentraler Flur, ein helles, nach Süden ausgerichtetes Wohnzimmer, eine mittig gelegene Küche, ein Badezimmer sowie ein Hauswirtschaftsraum/Speisekammer. Im Dachgeschoss stehen zwei Schlafzimmer und ein Duschbad zur Verfügung.

Das Nebengebäude besteht aus einem Wohnraum mit Küchenzeile, einem Duschbad und einem Schlafboden im Spitz. Diese eigenständig nutzbare Wohnung dient derzeit als Gästewohnung. Sie eignet sich aber auch als Homeoffice oder für Hobbyzwecke.

Der Gartenbereich umfasst eine gepflasterte Südterrasse sowie Rasenfläche. Ergänzt wird das Angebot durch ein gegenüberliegendes, separates Gartengrundstück mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten und einem PKW-Stellplatz.

Eine charmante Immobilie mit vielseitigem Potenzial und besonderer Ausstrahlung.



# PELLWORM IMMOBILIEN

BEWERTUNG & VERKAUF

---



## Bauweise und Ausstattung

---

Das Haupthaus, vermutlich aus dem 19. Jahrhundert, wurde umfassend kernsaniert und modernisiert. Das Dachgeschoss wurde 2018 komplett neu ausgebaut. Der Heizungs austausch erfolgte 2023. Ein wohnlich ausgebauter Nebengebäude wurde 1990 neu errichtet. Beide Gebäude haben Reetdächer, das Dach auf dem Nebengebäude ist 2021 neu eingedeckt worden.

Das Haupthaus wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert und erweitert: Der Dachgeschossausbau erfolgte im Jahr 2018, ein Verbindungsbau aus Glas wurde 2016 ergänzt.

Die Ausstattung der Gebäude verbindet auf harmonische Weise traditionelle Elemente mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Besonders prägend sind neben den Reetdächern stilistische Details wie die charakteristische Klönschnacktür, sichtbare Deckenbalken sowie Sprossenfenster, die dem Objekt einen friesischen Charme verleihen.

In den Wohnräumen sorgen Holz- und Steinböden für eine warme, zugleich robuste und langlebige Wohnatmosphäre. Die Bäder sind funktional ausgestattet und umfassen ein Duschbad im Erdgeschoss sowie ein weiteres Badezimmer im Dachgeschoss. Die Immobilie wird über eine moderne Gasheizung aus dem Jahr 2023 beheizt und gewährleistet damit eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung.



# PELLWORM IMMOBILIEN

BEWERTUNG & VERKAUF

---



## Lage

---

Die Immobilie befindet sich in der idyllischen und ruhig gelegenen Liebesallee auf der Nordseeinsel Pellworm – einer charmanten, noch vergleichsweise ursprünglichen Insel im nordfriesischen Wattenmeer. In unmittelbarer Nähe liegt der Hauptort Tammensiel, der bequem fußläufig erreichbar ist. Hier finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, eine Arztpraxis, eine Apotheke sowie weitere infrastrukturelle Angebote.

Auch der Deich ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen mit weitem Blick über das Wattenmeer und die Halligen ein. Die besondere Ruhe und Weite der Insel schaffen eine entspannte, naturnahe Lebensqualität fernab von Hektik und Massentourismus.

Pellworm gilt noch immer als Geheimtipp unter den Nordseeinseln. Südlich von Föhr, Amrum und Sylt gelegen, überzeugt die Insel durch ihre Ursprünglichkeit und Gelassenheit. Die Anreise erfolgt bequem per Autofähre ab Nordstrand. Mehrmals täglich verbindet die Fähre „Pellworm I“ das Festland mit der Insel in etwa 35 Minuten Fahrzeit.

Insgesamt bietet diese Lage eine Kombination aus Ruhe und Naturverbundenheit.



# PELLWORM IMMOBILIEN

BEWERTUNG & VERKAUF

---



## Grundstück

---

Das ca. 1.350 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt durch seine Großzügigkeit und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Eingebettet in die charakteristische Weite Pellworms bietet es ein hohes Maß an Privatsphäre sowie viel Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Die durchdachte Aufteilung in verschiedene Gartenbereiche umfasst unter anderem einen geschützten Garten in sonniger Südlage sowie einen großzügigen, nordöstlich ausgerichteten Grundstücksteil mit weiteren Nutzungsmöglichkeiten. Dieser Bereich ist von der Straße aus nicht einsehbar und wird durch eine ca. 2 Meter hohe Hecke eingefasst, was die private Atmosphäre zusätzlich unterstreicht. Ein Gartenhaus aus dem Jahr 2017 ergänzt das Ensemble funktional.

Ein besonderes Highlight stellt das zusätzliche, gegenüberliegende Grundstück auf der anderen Straßenseite der Liebesallee dar. Hier befindet sich auch ein Stellplatz. Von der Holzterrasse aus eröffnet sich ein weiter, schöner Blick in die Landschaft.

Insgesamt präsentiert sich das Anwesen als harmonisches Grundstücksensemble mit viel Freiraum und unterstreicht die besondere Lebensqualität auf Pellworm in eindrucksvoller Weise.



# PELLWORM IMMOBILIEN

BEWERTUNG & VERKAUF

---



Wohnbereich im EG mit Fenstern nach Süden



Anderer Blick



# PELLWORM IMMOBILIEN

BEWERTUNG & VERKAUF

---



Koje im hinteren Wohnbereich



Wohnbereich, Fenster nach Süden und Westen



# PELLWORM IMMOBILIEN

BEWERTUNG & VERKAUF

---



Küche und Essbereich



Küchenbereich



# PELLWORM IMMOBILIEN

BEWERTUNG & VERKAUF

---



Treppenaufgang



Eingangsbereich



# PELLWORM IMMOBILIEN

BEWERTUNG & VERKAUF

---



Badezimmer im EG



Dusche mit Rundbogenfenster



# PELLWORM IMMOBILIEN

BEWERTUNG & VERKAUF

---



Schlafzimmer im Dachgeschoss



Zweites Schlafzimmer im DG



# PELLWORM IMMOBILIEN

BEWERTUNG & VERKAUF

---



Bad im DG



Zweiter Eingang



# PELLWORM IMMOBILIEN

BEWERTUNG & VERKAUF

---



Durchgang zum Nebengebäude



Klöntür zum Nebengebäude



# PELLWORM IMMOBILIEN

BEWERTUNG & VERKAUF

---



Wohn- und Essbereich im Nebengebäude



Küchenzeile der heutigen Gästewohnung



# PELLWORM IMMOBILIEN

BEWERTUNG & VERKAUF

---



Kleines Badezimmer mit Dusche



Schlafboden



# PELLWORM IMMOBILIEN

BEWERTUNG & VERKAUF

---



Südwestansicht



Hauseingang



# PELLWORM IMMOBILIEN

BEWERTUNG & VERKAUF

---



Nebengebäude mit Garten



Garten



# PELLWORM IMMOBILIEN

BEWERTUNG & VERKAUF

---



Stellplatz auf dem zweiten Grundstück

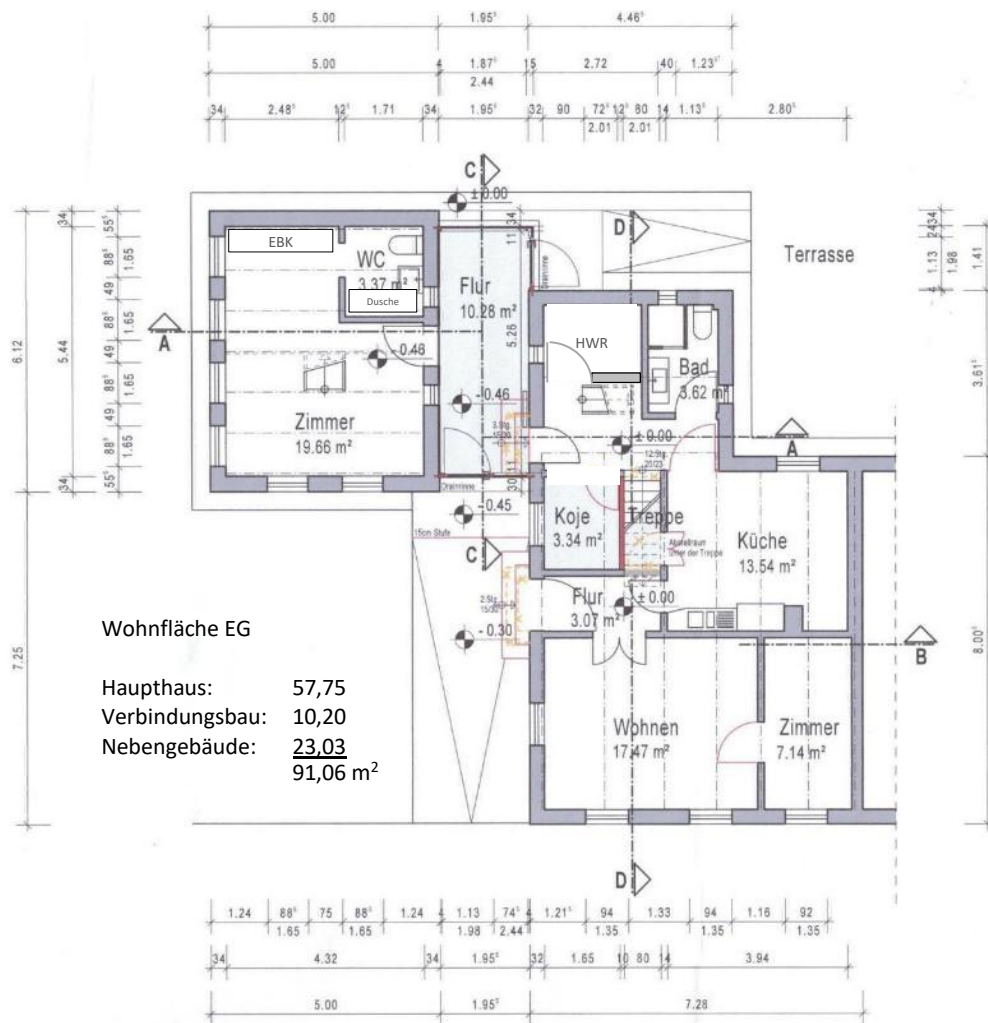


Südgarten mit Weitblick



# PELLWORM IMMOBILIEN

BEWERTUNG & VERKAUF

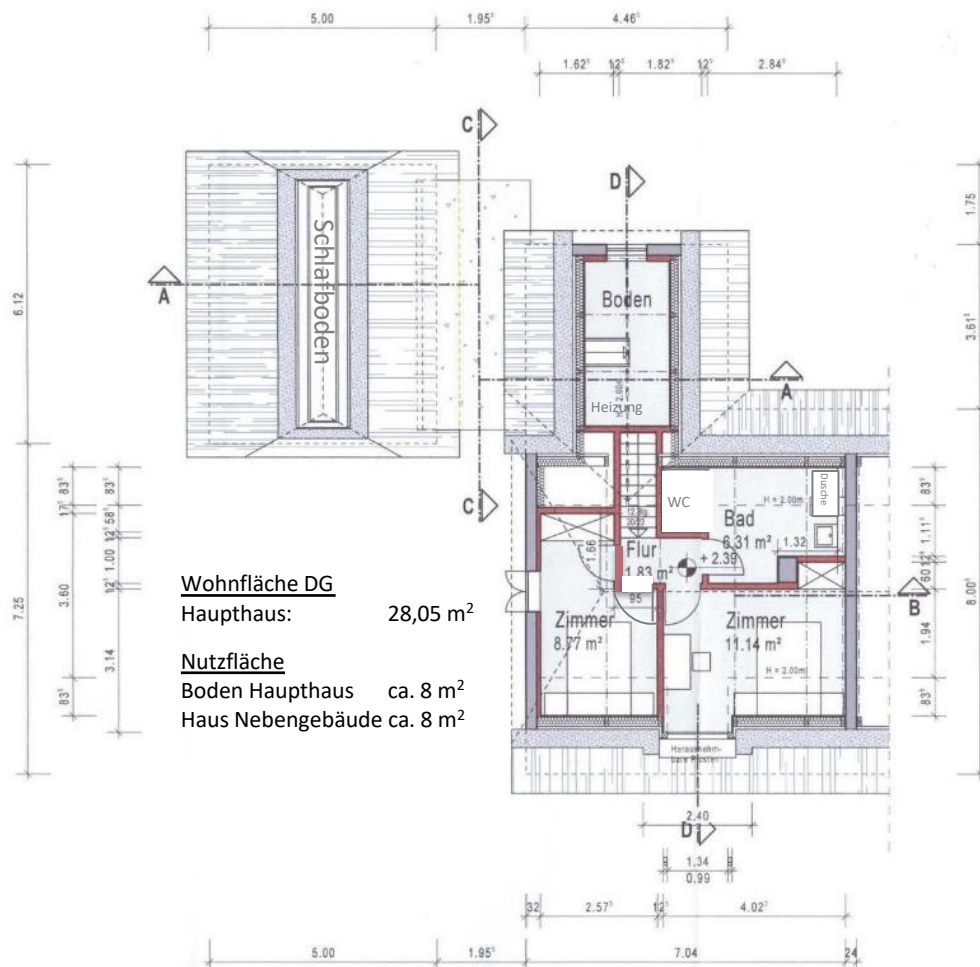


Grundriss Erdgeschoss



# PELLWORM IMMOBILIEN

BEWERTUNG & VERKAUF



Grundriss Dachgeschoss



# PELLWORM IMMOBILIEN

BEWERTUNG & VERKAUF

---

## Courtage

---

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,5 % zzgl. MwSt. auf den Kaufpreis ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Pellworm Immobilien erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.