

Neuenkirchen

# Individuelles und top modernisiertes Einfamilienhaus mit liebevoll angelegtem Garten

Objektnummer: 24404026



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.064 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24404026 - 25792 Neuenkirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24404026 - 25792 Neuenkirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24404026
Wohnfläche	ca. 207 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1992
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24404026 - 25792 Neuenkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	110.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.08.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24404026 - 25792 Neuenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24404026 - 25792 Neuenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24404026 - 25792 Neuenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24404026 - 25792 Neuenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24404026 - 25792 Neuenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24404026 - 25792 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404026 - 25792 Neuenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24404026 - 25792 Neuenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24404026 - 25792 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404026 - 25792 Neuenkirchen

## Die Immobilie





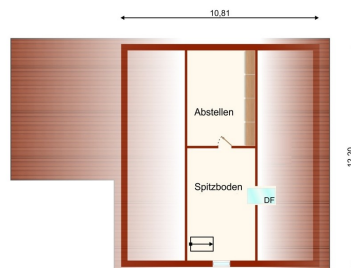
Objektnummer: 24404026 - 25792 Neuenkirchen

## Die Immobilie



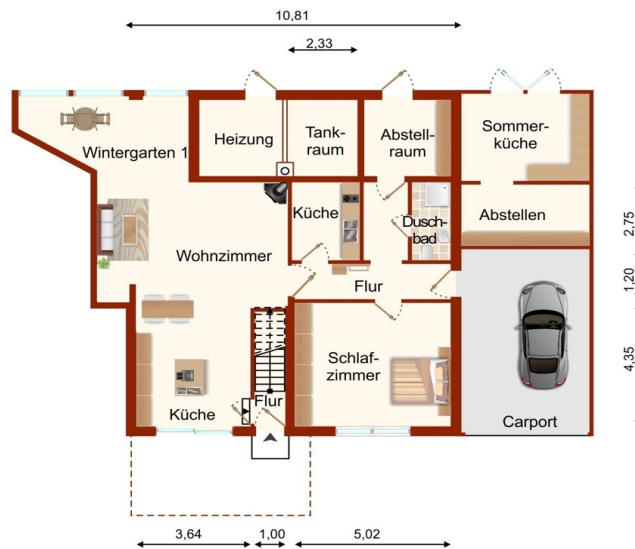
Objektnummer: 24404026 - 25792 Neuenkirchen

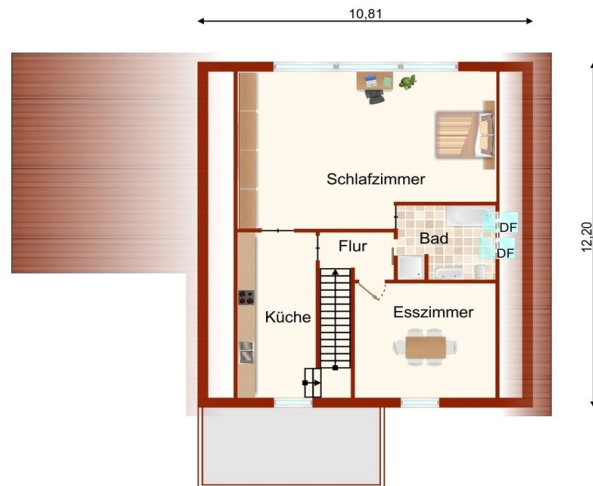
## Die Immobilie



Objektnummer: 24404026 - 25792 Neuenkirchen

# 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: 24404026 - 25792 Neuenkirchen

## Ein erster Eindruck

Egal, ob Sie ein sehr gepflegtes und modernisiertes Einfamilienhaus suchen, oder sich für die Option eines Zweifamilienhauses interessieren. Bei der hier angebotenen Immobilie in Neuenkirchen, unweit der Dithmarscher Kreisstadt Heide, sind Sie an der richtigen Stelle. Diese wurde 1992 an ein bestehendes Einfamilienhaus in versetzter Bauweise angebaut, im Laufe der Jahre umgebaut und vor allem wertig modernisiert. Exemplarisch erwähnt seien hier die Küchen (2014 und 2022), die Bäder (2016 und 2020). Nach Betreten des Hauses gelangen Sie rechter Hand in den offenen Küchen- und Wohnbereich mit Zugang zum Wintergarten und dem liebevoll angelegten Garten. Die Einbauküche mit Kochinsel lässt keine Wünsche offen. Der Wohnbereich mit der Decke in Betonoptik bietet die Option für einen neuen Kaminofen. Vom Wohnbereich aus erreicht man über einen separate Flur den Schlafbereich mit einem sehr geräumigen Schlafzimmer, einem modernen Duschbad mit Einlaufdusche, einer weiteren Küche, sowie einem Abstellraum. Die Nebeneingangstür führt direkt zu einem der Carports, so dass Einkäufe direkt ins Haus gelangen, oder sich die Option einer kleineren Einliegerwohnung ergibt. Über die massive Treppe im Eingangsbereich gelangt man in das Obergeschoss. Dort warten auf die neuen Eigentümer derzeit 3 Zimmer, sowie ein traumhaftes Vollbad mit Eckbadewanne und nahezu bodentiefer Dusche. Das Bad ist offen zum sehr großen, lichtdurchfluteten Schlafzimmer. Dieses bietet einen herrlichen Blick in den wunderschönen Garten, zusätzlich Einbauschränke, sowie eine Wärmekabine. Von hier aus gelangt man ebenfalls in eine weitere Küche mit Zugang über eine Raumsparntreppe in den ausgebauten Dachboden. Dieser ist nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten. Die beiden Bäder, die Flure, sowie die Küche mit Kochinsel im Erdgeschoss werden über eine Fußbodenheizung temperiert. Sie planen die Nutzung des Obergeschosses als eigenständige Wohnung? Die vorhandenen Räumlichkeiten eignen sich hervorragend als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Vollbad, nebst individuell nutzbarer Fläche im Dachgeschoss. Der Außenbereich wurde liebevoll angelegt und bietet verschiedene Rückzugsorte. Von außen zugänglich sind auch die sog. "Sommerküche" im Anschluss an den 1. Carport, sowie der Heizungs-/Tankraum. Beide Häuser sind nach Wohnungseigentum getrennt, ohne dass es einen Verwalter oder ein Hausgeld gibt. Jeder Eigentümer ist für seine Immobilie alleine verantwortlich. Es besteht die Möglichkeit, dass weitere Einfamilienhaus ebenfalls käuflich zu erwerben. Wenn Sie Interesse haben, sprechen Sie uns gerne an. Aktuell werden beide Häuser mittels einer Ölheizung aus dem Jahr 2001 beheizt (5.000 Liter Öltanks). Für die Fahrzeuge des Hauses und Gäste stehen 2 Carports, sowie bis zu 2 weitere Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung. Eine persönliche Besichtigung wird Sie von der Qualität und Einzigartigkeit des Angebots überzeugen. Nutzen Sie

hierfür gerne vorab unsere 360°-Online Besichtigung unter dem Link:  
<https://tour.ogulo.com/IJjM> Wir freuen uns auf Sie.



Objektnummer: 24404026 - 25792 Neuenkirchen

## Ausstattung und Details

Massives Ein-/Zweifamilienhaus

- 5 Zimmer (bei Nutzung als Einfamilienhaus), offene Einbauküche mit Kochinsel, Duschbad, Vollbad en suite, 2. Küche/Hauswirtschaftsraum, Abstellraum
- Fußbodenbelag: Fliesen, Vinyl- und Teppichboden
- Kunststofffenster mit Rollläden
- Ölheizung aus 2001
- 2 Carports und 2 weitere Stellplatzmöglichkeiten
- Terrasse
- liebevoll angelegtes Grundstück

Objektnummer: 24404026 - 25792 Neuenkirchen

## Alles zum Standort

Neuenkirchen ist eine kleine Dithmarscher Gemeinde in Schleswig-Holstein mit ca. 1.100 Einwohnern. Sie bietet, neben einem Kindergarten, der Grundschule ruhiges Wohnen zwischen Wesselburen und Heide. Bademöglichkeiten an der Nordsee erreicht man in Büsum nach nur 20 Kilometer, bis nach Sankt Peter-Ording sind es rd. 30 Kilometer. Wer mehr sucht, findet im nur 10 Kilometer entfernten Heide, der "Marktstadt im Nordseewind" als Kreisstadt des Landkreises Dithmarschen alles, was das Herz begehrt. Handel und Gewerbe offerieren Einwohnern und Gästen unzählige Einkaufsmöglichkeiten, und das nicht nur im Bereich des mit rd. 47.000 m<sup>2</sup> größten Marktplatzes Deutschlands. Für kleine und große Kinder stehen diverse Kindergärten und sämtliche Schulformen bis hin zur modernen Fachhochschule zur Verfügung. Ärzte unterschiedlichster Fachrichtungen, sowie das über die Grenzen der Stadt hinaus bekannte Westküstenklinikum, übernehmen die medizinische Versorgung. Wer Freizeitaktivitäten ausüben, oder einfach nur Spaß haben möchte, ist bei den ortsansässigen Vereinen, den Reitanlagen, dem großen Hallenbad, oder im Kino an der richtigen Stelle. Aber auch überregional bekannte Veranstaltungen, wie z.B. der Heider Marktfrieden, ziehen viele Besucher an. Die Verkehrsanbindung der Kreisstadt Heide ist sehr gut. Vom IC-Bahnhof aus besteht Anbindung gen Norden nach Sylt, gen Osten bis Neumünster, gen Süden nach Hamburg und gen Westen bis nach Büsum. Über die A23, die in Heide endet, gelangt man innerhalb von 1 Stunde nach Hamburg.

Objektnummer: 24404026 - 25792 Neuenkirchen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 110.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24404026 - 25792 Neuenkirchen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Lemcke

---

Friedrichstraße 40 Heide / Husum  
E-Mail: [heide@von-poll.com](mailto:heide@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)