

Burg (Dithmarschen)

# PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER - großes 2-Familienhaus mit zwei 5 Zimmer Wohnungen, freilieferbar

Objektnummer: 24404040

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 241 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 938 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24404040 - 25712 Burg (Dithmarschen)

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

Objektnummer: 24404040 - 25712 Burg (Dithmarschen)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24404040	Kaufpreis	369.000 EUR
Wohnfläche	ca. 241 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	10	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Schlafzimmer	8	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1969		
Stellplatz	2 x Carport		

Objektnummer: 24404040 - 25712 Burg (Dithmarschen)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	186.56 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.11.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 24404040 - 25712 Burg (Dithmarschen)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404040 - 25712 Burg (Dithmarschen)

## Die Immobilie



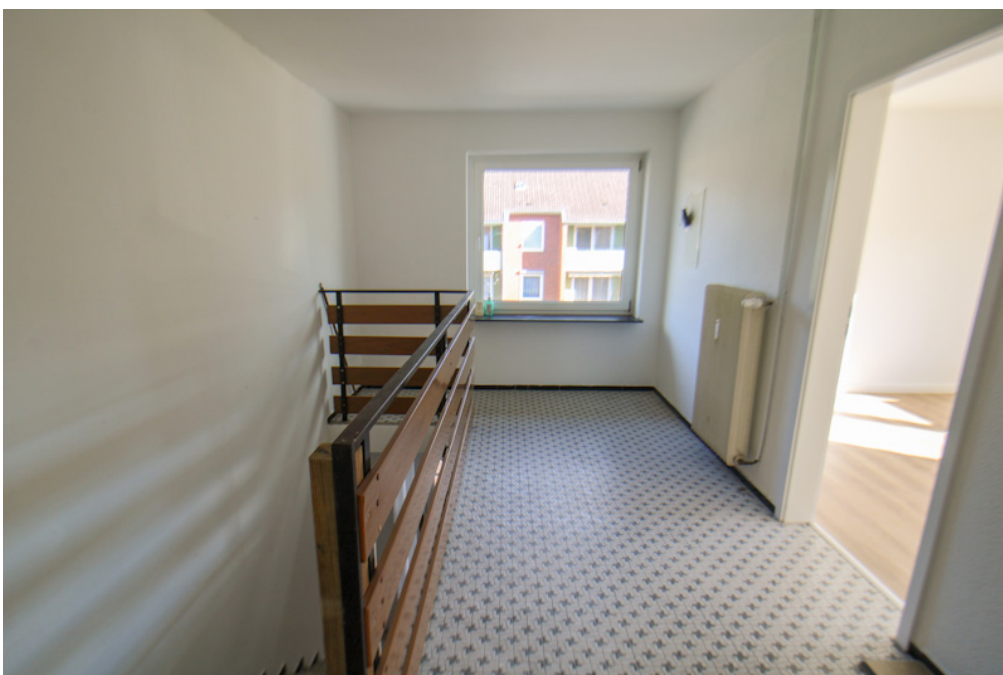
Objektnummer: 24404040 - 25712 Burg (Dithmarschen)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404040 - 25712 Burg (Dithmarschen)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24404040 - 25712 Burg (Dithmarschen)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404040 - 25712 Burg (Dithmarschen)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404040 - 25712 Burg (Dithmarschen)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404040 - 25712 Burg (Dithmarschen)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404040 - 25712 Burg (Dithmarschen)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404040 - 25712 Burg (Dithmarschen)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404040 - 25712 Burg (Dithmarschen)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404040 - 25712 Burg (Dithmarschen)

## 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: 24404040 - 25712 Burg (Dithmarschen)

## Ein erster Eindruck

Mehrgenerationenwohnen, Selbstnutzung und zusätzliche Mieteinnahmen, oder reine Kapitalanlage? Bei diesem Zweifamilienhaus ist alles möglich. Diese voll unterkellerte Immobilie aus dem Jahr 1968 wurde im Laufe der Jahre umfangreich modernisiert. Exemplarisch erwähnt seien hier: - Fenster im Obergeschoss aus 1997 - Fenster im Erdgeschoss aus 2011 (1 Fenster aus 2008) - Einblasdämmung 1999 - Gasheizung Erdgeschoss 2006 - Gasheizung Obergeschoss 2022 - neue Dacheindeckung 2015 - Renovierung der Obergeschosswohnung (Tapeten, Vinylboden und Innentüren) 2024 Zur Verfügung stehen 2 Wohnungen mit jeweils 5 Zimmern, einer Einbauküche, sowie einem Wannenbad. Beide Wohneinheiten sind versorgungstechnisch getrennt. Die Erdgeschosswohnung, mit ihren rd. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bietet zusätzlich den Zugang zum Vollkeller, eine Terrassenüberdachung, sowie das Grundstück zur Alleinnutzung. Für die Obergeschosswohnung (rd. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche) steht der Dachboden als Abstellfläche zur Verfügung. Highlight ist hier sicherlich der großzügige Balkon über nahezu die gesamte Breite des Hauses. Ein Doppelcarport rundet für beide Einheiten das Angebot ab. Die Obergeschosswohnung ist bereits geräumt, und auch die Erdgeschosswohnung wird mietfrei übergeben. Somit sind neue Eigentümer nicht an bestehende alte Mietverträge gebunden. Lassen Sie sich in einer persönlichen Besichtigung vom Potenzial dieser großzügigen Immobilie überzeugen, die ohne zusätzliche Käuferprovision angeboten wird.

Objektnummer: 24404040 - 25712 Burg (Dithmarschen)

## Ausstattung und Details

- 10 Zimmer
- 2 Bäder
- 2 Einbauküchen
- Vollkeller und Dachboden
- Doppelcarport
- Balkon
- überdachte Terrasse
- großer angelegter Garten
- ruhige Lage

Objektnummer: 24404040 - 25712 Burg (Dithmarschen)

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Burg mit seinen ca. 4.184 Einwohnern ist eine Gemeinde in Dithmarschen und ein staatlich anerkannter Luftkurort. Geographisch liegt der Ort an der Grenze der Dithmarscher Geeste zur Wilstermarsch. Kindergärten, eine Grundschule und eine Gemeinschaftsschule sind ebenso vorhanden, wie diverse Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte. Infrastrukturell überzeugt Burg ferner durch einen Bahnhof an der Strecke Hamburg - Westerland. Mittels der Regionalbahn werden die Kreisstädte Heide, sowie Itzehoe stündlich angefahren, jeweils mit der Umsteigeoption in Züge nach Sylt, bzw. über Hamburg ins restliche Bundesgebiet. Zusätzlich gibt es eine kleine kostenfreie Fährverbindung über den Nord-Ostsee-Kanal zum Kreis Steinburg. Brunsbüttel an der Elbe erreicht man mit dem PKW in knapp 20 Minuten, Friedrichskoog an der Nordsee in rund 30 Minuten, und Hamburg in 1 Stunde und 20 Minuten.

Objektnummer: 24404040 - 25712 Burg (Dithmarschen)

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 186.56 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24404040 - 25712 Burg (Dithmarschen)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Lemcke

---

Friedrichstraße 40 Heide  
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)