

Heide

# Aufwendig modernisiertes Einfamilienhaus in Sackgassenlage

CODE DU BIEN: 24404032



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

PRIX D'ACHAT: 585.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 151 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.052 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24404032
Surface habitable	ca. 151 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1985
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	585.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	115.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.02.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## La propriété





CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## La propriété



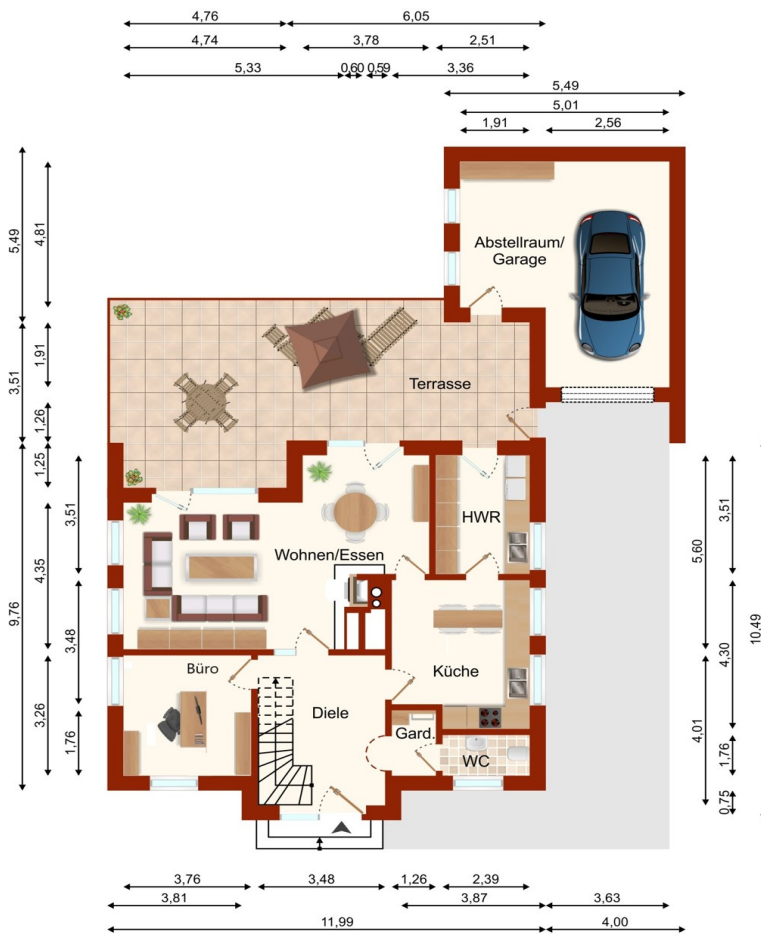
CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## La propriété

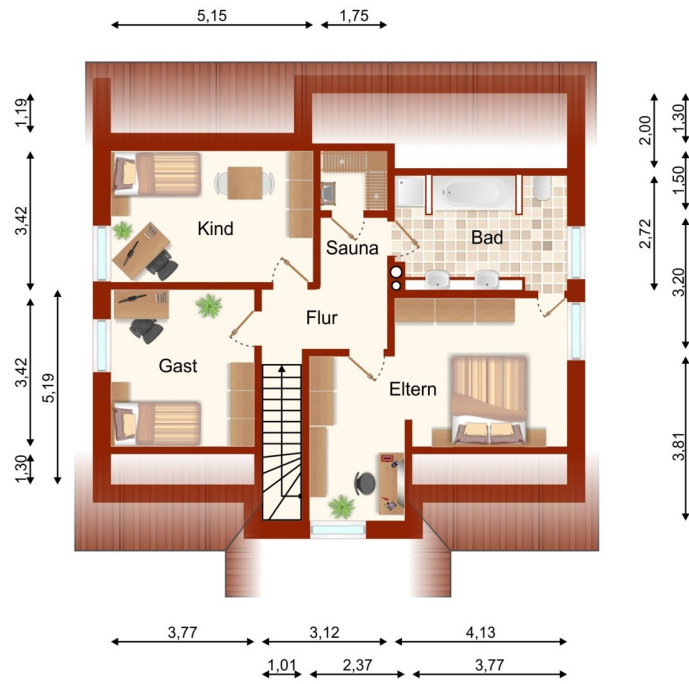


CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## Une première impression

Dieses überaus gepflegte Einfamilienhaus wurde 1985 in massiver Bauweise in Sackgassenlage errichtet, und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, sowie die im Laufe der Jahre umfangreichen und sehr aufwendig durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Exemplarisch erwähnt seien hier: - 2015 die neue Gasheizung - 2019 das komplette Erdgeschoss mit Bodenbelägen, weißen Innentüren, elektrische Rollläden, das Gäste-WC, die hochwertige Einbauküche - 2022 Erneuerung der Auffahrt - 2023 Einbau der PV-Anlage (6,56 kWp mit 9,6 kWh Batteriespeicher, angemietet gegen Einspeisevergütung) - 2024 neue Dachbeschichtung

Empfangen von einem großzügigen Entrée erreichen Sie rechter Hand das moderne Gäste-WC, sowie linker Hand das Büro des Hauses, dass natürlich auch anderweitig genutzt werden kann. Geradeaus betreten Sie durch die Doppelflügeltür den geräumigen Wohn-/Essbereich mit offenem Kamin und Zugang zu teilüberdachten Terrasse. Sowohl von hier aus, als auch vom Flur, gelangen Sie in die sehr schöne und exklusiv ausgestattete Küche mit Tresen und Muldenlüfter von Miele. Großzügige Arbeitsflächen laden zum gemeinsamen Kochen oder Backen ein. Im Obergeschoss warten auf die neuen Eigentümer 2 sehr schöne Kinder-/Gästezimmer, sowie das Elternschlafzimmer mit einem separaten Bereich zur vielfältigen Nutzung und direktem Zugang zum großen Vollbad mit Komplettausstattung inklusive Doppelwaschtisch. Das Bad, dem eine moderne Infrarotsauna vorgelagert ist, kann auch vom Flur des Obergeschosses erreicht werden. Der Dachboden ist gut isoliert, komplett ausgedielt, und bietet somit zusätzlichen Lagerplatz. Der Außenbereich, mit seiner teilüberdachten Terrasse ist liebevoll angelegt, blickdicht eingewachsen, und bietet neben dem Gartenhaus einen schönen Pavillon Bereich, sowie viel Platz für Kinder. Die geräumige Garage mit elektrischem Tor, Wallbox und PV-Anlage nebst Batteriespeicher rundet dieses attraktive Angebot ab. Lassen Sie sich in einer persönlichen Besichtigung von der Qualität der Immobilie und ihres überaus gepflegten, sowie energetisch guten Zustandes überzeugen.

CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## Détails des commodités

- 5 Zimmer, top Einbauküche, Gäste-WC, Vollbad (mit Eckbadewanne, Dusche, Urinal und Doppelwaschtisch), Hauswirtschaftsraum, offener Kamin, Infrarotsauna
- Fußbodenbelag: Fliesen, Vinyl und Teppichböden
- Kunststofffenster
- Gasheizung aus 2015
- Garage mit elektrischem Tor, PV-Anlage (aus 2023) und Wallbox
- teilüberdachte Terrasse
- neue Auffahrt aus 2022
- schönes Grundstück

CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## Tout sur l'emplacement

Heide, die "Marktstadt im Nordseewind" ist die Kreisstadt des Landkreises Dithmarschen und bietet seinen rd. 21.844 Einwohnern infrastrukturell 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. Bademöglichkeiten an der Nordsee erreicht man in Büsum nach nur 20 Kilometer, bis nach Sankt Peter-Ording sind es rd. 40 Kilometer.

CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 115.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. 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.

CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thorsten Lemcke

---

Friedrichstraße 40 Bruyère  
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)