

Weddingstedt

# Haus statt Eigentumswohnung - gepflegte Doppelhaushälfte in zentraler Lage von Weddingstedt

????????? ??????????: 24404043



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

???? ??????: 220.000 EUR • ??????????: ca. 100 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ?????? ????: 239 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24404043 - 25795 Weddingstedt

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

????????? ??????????: 24404043 - 25795 Weddingstedt

?? ??? ??????

????????? ??????????	24404043	????? ???????	220.000 EUR
?????????????	ca. 100 m <sup>2</sup>	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	?????????????? ??????		
??????????	3		
????????????? ???	2		
?????????????		????? ???????????????	2024
?????????????	1	??????????	?????????
????? ??????????????	1997	?????????????????	
?????? ???????????????	1 x ?????????????? ?????? ???????????????	?????????	?????????, WC ??????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ?????: 24404043 - 25795 Weddingstedt

???????????? ?????

????????? ?????????	????????? ?????	????????????? ?????????	VERBRAUCH
???? ?????	?????	????? ????????? ?????????	68.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ????????????? ?????? ??	19.12.2034	????????? ????????????? ?????????	B
???? ?????	?????	???? ????? ???????? ? ? ? ????????? ?????????????	1997

???????? ??????????: 24404043 - 25795 Weddingstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24404043 - 25795 Weddingstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24404043 - 25795 Weddingstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24404043 - 25795 Weddingstedt

?? ?????????



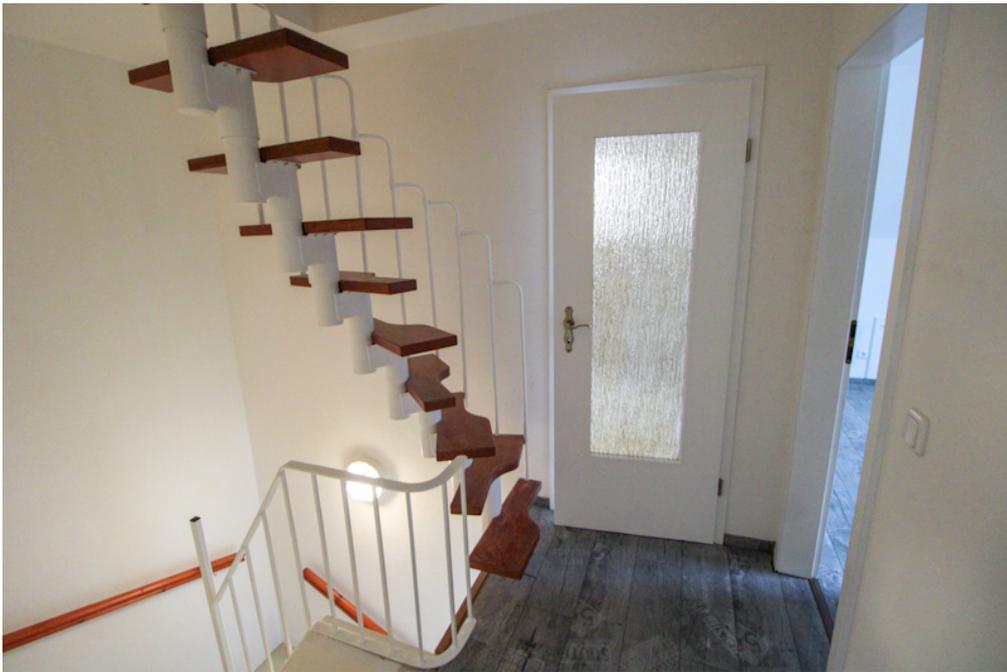
???????? ??????????: 24404043 - 25795 Weddingstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24404043 - 25795 Weddingstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24404043 - 25795 Weddingstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24404043 - 25795 Weddingstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24404043 - 25795 Weddingstedt

?? ?????????



????????? ??????????: 24404043 - 25795 Weddingstedt

?? ??????????



???????? ??????????: 24404043 - 25795 Weddingstedt

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 24404043 - 25795 Weddingstedt

??? ?????? ???????????

Diese gepflegte Doppelhaushälfte wurde in massiver Bauweise errichtet, 1997 erstmalig bezogen, und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung. Erst kürzlich wurden Renovierungsmaßnahmen durchgeführt (Streichen der Wände, neues Laminat). Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> bietet dieses Zuhause Platz für eine kleine Familie oder ein Paar, das zusätzlich Raum für ein Arbeitszimmer, Gästezimmer oder ein Hobbyzimmer sucht. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der direkten Zugang zur gemütlichen Südwestterrasse bietet. Zusätzlich ist ein kleiner Abstellraum unter der Treppe vorhanden. Die angrenzende Einbauküche mit Durchreiche zum Essbereich ist funktional gestaltet und ermöglicht effizientes Kochen. Der Hauswirtschaftsraum mit der Gasheizung aus dem Baujahr, sowie das Gäste-WC, runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Über eine massive und geschlossene Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer befinden. Diese bieten ausreichend Raum für individuelle Einrichtungsideen und schaffen eine behagliche Rückzugsmöglichkeit. Das größere der beiden Zimmer lässt sich noch teilen, so dass an dieser Stelle auch 2 kleinere Kinderzimmer entstehen könnten. Das Wannenbad mit Tageslicht und dem neuen WC ist geräumig, und bietet viele Möglichkeiten, es Ihren Vorstellungen anzupassen. Über eine Raumsparntreppe vom Obergeschoss aus erreicht man den isolierten Dachboden, der als zusätzlicher Stauraum dient, und Platz für saisonales Equipment oder selten genutzte Gegenstände bietet. Da das Haus keinen Keller besitzt, ersetzt dieser Dachboden den üblichen Lagerraum. Der pflegeleichte Garten des Hauses ermöglicht es den Bewohnern, die warmen Monate im Freien zu genießen, ohne viel Aufwand in die Gartenpflege investieren zu müssen. Der Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück sorgt dafür, dass Ihr Fahrzeug sicher und stets griffbereit abgestellt werden kann. Für den Bodenbelag wurden Fliesen und Laminat gewählt, die nicht nur langlebig, sondern auch pflegeleicht sind und so für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Diese Doppelhaushälfte verbindet komfortables Wohnen mit praktischen Ausstattungsmerkmalen und liegt in zentrale Lage von Weddingstedt. Die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln macht die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufspendler. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen, die sowohl für Eigennutzer, als auch Kapitalanleger geeignet ist.

???????? ??????????: 24404043 - 25795 Weddingstedt

????????????????? ??? ??????????

- 3 Zimmer (4. möglich), Einbauküche, Gäste-WC, Wannenbad und Hauswirtschafts-/Heizungsraum, isolierter Dachboden als Kellerersatz
- Fußbodenbelag: Fliesen, Laminat
- Gasheizung aus 1997
- Südwestterrasse
- pflegeleichter Garten
- Kfz-Stellplatz

???????? ??????????: 24404043 - 25795 Weddingstedt

??? ??? ??? ????????????

Weddingstedt ist mit seinen rd. 2.339 Einwohnern eine charmante Gemeinde im Schleswig-Holsteinischen Landkreis Dithmarschen, die sich in der Nähe der Kreisstadt Heide befindet. Die Lage ist ideal für Naturliebhaber und bietet eine ruhige, ländliche Umgebung, während die größeren Städte in der Umgebung gut erreichbar sind. Die Gemeinde liegt etwa 10 Kilometer nordwestlich von Heide und ist von einer malerischen Landschaft umgeben, die sich hervorragend für Spaziergänge und Fahrradtouren eignet. Weddingstedt ist gut in das Verkehrsnetz eingebunden. Die Anbindung an die Autobahn A23 ist in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung nach Hamburg und anderen Städten ermöglicht. Für den öffentlichen Nahverkehr gibt es Busverbindungen, die Weddingstedt mit Heide und den umliegenden Gemeinden verbinden. Diese Busse bieten eine bequeme Möglichkeit, die Region zu erkunden und die Annehmlichkeiten der nahegelegenen Städte zu nutzen. In Weddingstedt ist die Infrastruktur gut ausgebaut und bietet den Bewohnern eine Vielzahl von Annehmlichkeiten. Die Gemeinde verfügt über grundlegende Einrichtungen wie einen Kindergarten und eine Grundschule, die eine gute Bildungsgrundlage für die jüngeren Bewohner bieten, sowie einen Supermarkt und Ärzte. Die Freizeitgestaltung kommt ebenfalls nicht zu kurz. In Weddingstedt gibt es Sporteinrichtungen und Spielplätze, die Familien und Sportbegeisterten Möglichkeiten zur aktiven Betätigung bieten. Die ländliche Umgebung lädt zudem zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren ein. Insgesamt ist Weddingstedt ein ruhiger und einladender Ort, der sowohl für Familien als auch für Pendler eine attraktive Wohngegend darstellt.

???????? ??????????: 24404043 - 25795 Weddingstedt

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 68.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 24404043 - 25795 Weddingstedt

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Thorsten Lemcke

---

Friedrichstraße 40 Heath  
E-Mail: heide@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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