

Heide

# Wohn- und Geschäftshaus mit stabilem Ertrag und Entwicklungspotenzial in Heide

Objektnummer: 26471007.10



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

**KAUFPREIS: 765.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158,87 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 839 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26471007.10 - 25746 Heide**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26471007.10 - 25746 Heide

## Auf einen Blick

Objektnummer	26471007.10	Kaufpreis	765.000 EUR
Wohnfläche	ca. 158,87 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1875	Gesamtfläche	ca. 350 m <sup>2</sup>
Stellplatz	12 x Garage	Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 191.93 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 350 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 26471007.10 - 25746 Heide

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	121.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.06.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1875

Objektnummer: 26471007.10 - 25746 Heide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26471007.10 - 25746 Heide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26471007.10 - 25746 Heide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26471007.10 - 25746 Heide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26471007.10 - 25746 Heide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26471007.10 - 25746 Heide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26471007.10 - 25746 Heide

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 04522 - 76 56 97 0**

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Möllemann  
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)



**Ihr Partner für  
renditestarke  
Immobilieninvestments**

**KOMPETENZ, DIE WERTE SCHAFFT**

Wir begleiten Eigentümer, Projektentwickler und Investoren mit fundierter Marktkenntnis und maßgeschneiderten Strategien – von der ersten Idee bis zum erfolgreichen Abschluss.



#### UNSERE SCHWERPUNKTE



**Verkauf von  
Mehrfamilienhäusern  
und Wohnanlagen**

Zielgerichtete  
Ansprache qualifizierter  
Käufer und diskrete  
Vermarktung für  
optimale Ergebnisse.



**Vermarktung von  
Neubauprojekten  
und Grundstücken**

Strategische  
Positionierung,  
zielgruppengenaue  
Vermarktung für maximale  
Wertschöpfung.



**Ansprache von  
Kapitalanlegern  
und Investoren**

Zugang zu einem  
starken Netzwerk  
geprüfter Investoren –  
regional und  
überregional.



**Marktpreis-  
einschätzung und  
Projektpositionierung**

Fundierte Bewertung  
und datenbasierte  
Strategien für eine  
optimale Platzierung  
am Markt.



**Professionelle  
Vermarktung bis  
zum Abschluss**

Ganzheitliche  
Betreuung – strukturiert,  
transparent und  
erfolgsorientiert.

Objektnummer: 26471007.10 - 25746 Heide

# Die Immobilie



Unser neuer  
**FINANZIERUNGSPARTNER**

**Wolfgang  
Staschull**

Ihr Ansprechpartner für die  
**Immobilienfinanzierung von  
Mehrfamilienhäusern.**



Individuelle  
Beratung



Top  
Konditionen



Professionelle  
Abwicklung



**Immobilien-  
bewertung –  
schnell und  
unverbindlich.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf VON POLL IMMOBILIEN Home.

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

Objektnummer: 26471007.10 - 25746 Heide

## Die Immobilie

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App  
SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR

www.von-poll.com

## Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.

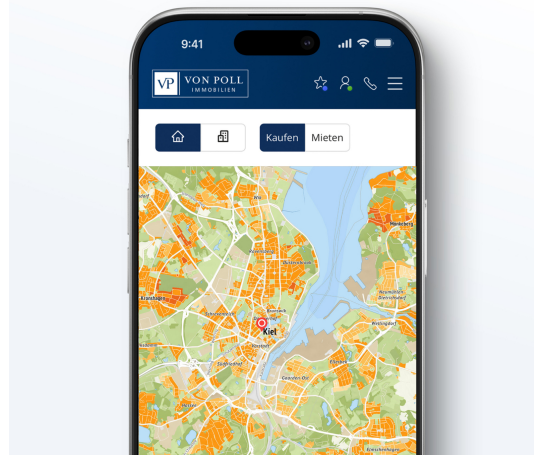


Objektnummer: 26471007.10 - 25746 Heide

## Die Immobilie

### Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



### Selbstständige/r Immobilienmakler/in (m/w/d) gesucht!

COMMERCIAL BEREICH – SCHLESWIG-HOLSTEIN



- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein

**Jetzt bewerben!**

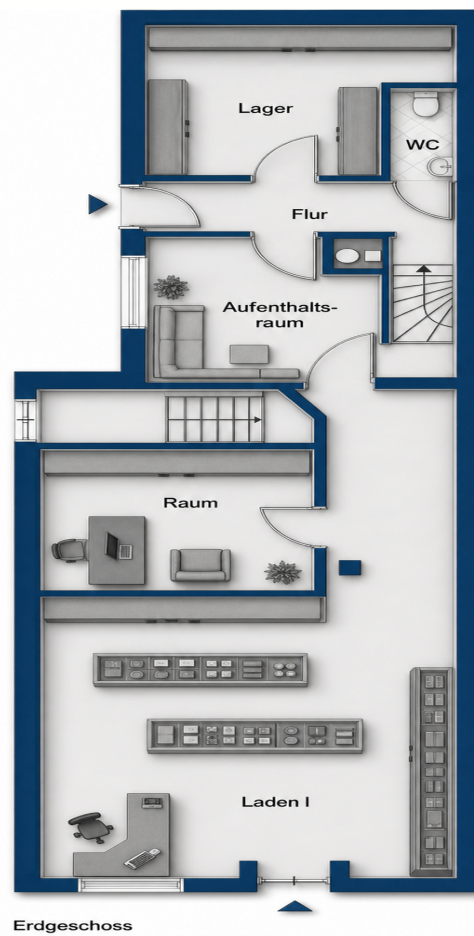
- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein



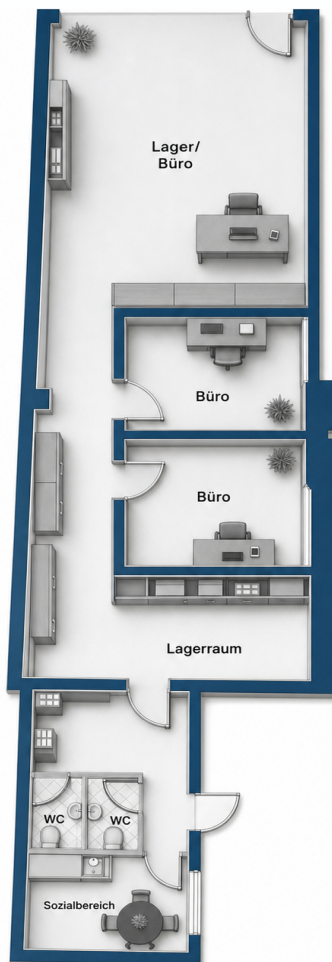
Objektnummer: 26471007.10 - 25746 Heide

## Grundrisse

VP VON POLL  
COMMERCIAL



Erdgeschoss





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: 26471007.10 - 25746 Heide**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Heide befindet sich direkt in der Fußgängerzone der Heider Innenstadt und verbindet eine stabile Kapitalanlage mit zentralem Wohnen. Die gute Mikrolage mit hoher Passantenfrequenz macht die Immobilie besonders interessant für Investoren, Gewerbetreibende oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten in zentraler Lage verbinden möchten.

Im Erdgeschoss befinden sich modernisierte und gut vermietete Ladenflächen, die von der zentralen Lage profitieren. Große Schaufensterfronten und Fensterflächen sorgen für maximale Sichtbarkeit, eine optimale Präsentation der Geschäfte und eine helle, einladende Verkaufsatmosphäre. Die etablierten Ladengeschäfte gewährleisten eine nachhaltige Vermietungssituation und attraktive Mieteinnahmen in dieser gefragten Einzelhandelslage.

Die darüberliegende, renovierte Wohnung, die sich über zwei Etagen erstreckt, bietet großzügiges Wohnen inmitten der Innenstadt. Sie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle Wohnräume mit großen Fenstern. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die einen seltenen privaten Außenbereich in zentraler Stadtlage schafft und den Wohnkomfort deutlich erhöht.

Die Wohneinheit verfügt über einen separaten Hauseingang, der eine klare Trennung zwischen Gewerbe- und Wohnbereich ermöglicht – ein gefragtes Merkmal bei innerstädtischen Wohn- und Geschäftshäusern.

Ein weiterer großer Vorteil ist der rückwärtig gelegene Garagenhof mit mehreren Stellplätzen, der in der Innenstadt von Heide einen erheblichen Mehrwert darstellt.

Das Gebäude wurde laufend modernisiert und instandgehalten, sodass sich die Immobilie in einem gepflegten Gesamtzustand präsentiert. Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage, vermieteten Gewerbeflächen, attraktiver Wohnqualität und guten Parkmöglichkeiten macht dieses Objekt zu einer nachhaltigen Kapitalanlage in Heide mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Ein vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus in der Fußgängerzone von Heide, ideal als Investmentimmobilie, Anlageobjekt oder zur Kombination aus Wohnen und Vermieten – in einer der gefragtesten Lagen der Region Dithmarschen.

**Objektnummer: 26471007.10 - 25746 Heide**

## **Ausstattung und Details**

- **Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage von Heide**
- **Direkte Lage in der Fußgängerzone**
- **Vermietete Gewerbeflächen im Erdgeschoss**
- **Renovierte Wohnung über zwei Etagen**
- **Große Schaufensterfronten**
- **Helle und gut sichtbare Ladenflächen**
- **Separate Zugänge für Wohn- und Gewerbebereich**
- **Großzügige Dachterrasse**
- **Helle Wohnräume mit durchdachter Raumaufteilung**
- **Rückwärtig gelegener Garagenhof**
- **Gepflegter Gesamtzustand**
- **Laufend modernisiert und instand gehalten**
- **Attraktive Kombination aus Wohnen und Vermieten**
- **Hohe Passantenfrequenz und gute Sichtbarkeit**

**Objektnummer: 26471007.10 - 25746 Heide**

## **Alles zum Standort**

**Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in absolut zentraler Lage von Heide, direkt in der Fußgängerzone der Innenstadt. Diese exponierte Mikrolage zeichnet sich durch eine hohe Passantenfrequenz, gute Sichtbarkeit und ein lebendiges Umfeld mit vielseitigem Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten aus.**

**Dank der unmittelbaren Nähe zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist der Standort sowohl für Gewerbetreibende als auch für Bewohner besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte und öffentliche Einrichtungen sind bequem fußläufig erreichbar.**

**Die zentrale Innenstadtlage bietet nicht nur beste Voraussetzungen für eine nachhaltige gewerbliche Vermietung, sondern auch ein urbanes Wohnumfeld mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität. Der rückwärtige Bereich mit Garagenhof ergänzt die Lage um einen wichtigen praktischen Vorteil, der in dieser Innenstadtlage einen echten Mehrwert darstellt.**

**Insgesamt überzeugt der Standort durch seine starke innerstädtische Position, gute Erreichbarkeit und stabile Nachfrage – ideale Voraussetzungen für eine werthaltige Kapitalanlage.**

**Objektnummer: 26471007.10 - 25746 Heide**

## **Weitere Informationen**

**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: 26471007.10 - 25746 Heide**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sven Möllemann**

---

**Johannisstraße 1a, 24306 Plön**  
**Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0**  
**E-Mail: [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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