

Heide

# Heide Fußgängerzone: Stilvolles Wohn- und Geschäftshaus & Garagenhof

Objektnummer: 26471007



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

**KAUFPREIS: 789.850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158,87 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 839 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26471007 - 25746 Heide**

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

Objektnummer: 26471007 - 25746 Heide

## Auf einen Blick

Objektnummer	26471007	Kaufpreis	789.850 EUR
Wohnfläche	ca. 158,87 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1870		
Stellplatz	12 x Garage		
		Gesamtfläche	ca. 350 m <sup>2</sup>
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 191.93 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 350 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 26471007 - 25746 Heide

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1870
Energieausweis gültig bis	24.04.2035		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26471007 - 25746 Heide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26471007 - 25746 Heide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26471007 - 25746 Heide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26471007 - 25746 Heide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26471007 - 25746 Heide

## Die Immobilie



VON POLL  
COMMERCIAL



### 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 Mölleman  
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

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

Objektnummer: 26471007 - 25746 Heide

## Die Immobilie

Unser neuer  
**FINANZIERUNGSPARTNER****Wolfgang  
Staschull**Ihr Ansprechpartner für die  
**Immobilienfinanzierung von  
Mehrfamilienhäusern.**Individuelle  
BeratungTop  
KonditionenProfessionelle  
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 - 25746 Heide

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

Laden im  
App Store

JETZT BEI  
Google Play



www.von-poll.com

## Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner  
erfahren Sie es – und vieles mehr.

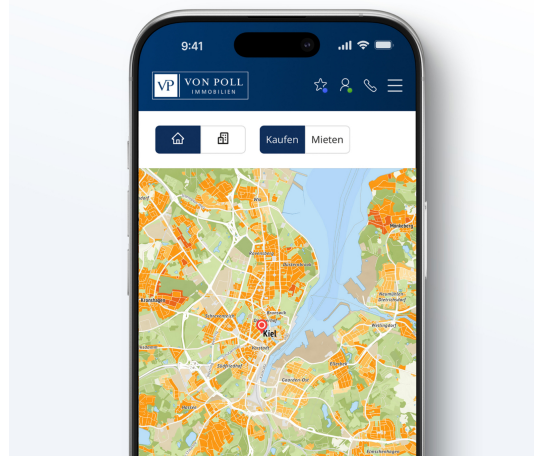


Objektnummer: 26471007 - 25746 Heide

## 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 - 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 und sowohl für Mieter als auch Eigentümer zusätzliche Attraktivität bietet.

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 - 25746 Heide**

## Ausstattung und Details

- Zentrale Innenstadtlage direkt in der Fußgängerzone von Heide
- Attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- Renovierte und gepflegte Ladenflächen im Erdgeschoss
- Großzügige Schaufensterfronten für optimale Warenpräsentation und hohe Sichtbarkeit
- Sehr gute Vermietungssituation der Gewerbeeinheiten
- Hohe Passantenfrequenz und etablierte Geschäftslage
- Modernisierte Wohnung im Obergeschoss über zwei Ebenen
- Großzügige und helle Wohnräume durch große Fensterflächen
- Angenehme Wohnatmosphäre mit durchdachter Raumaufteilung
- Große, sonnige Dachterrasse mit hoher Aufenthaltsqualität
- Separater Hauseingang für die Wohneinheit
- Klare Trennung von Wohn- und Gewerbebereich
- Großzügiger Garagenhof im rückwärtigen Grundstücksbereich
- Mehrere Stellplatz- bzw. Garagemöglichkeiten
- Laufend modernisiertes und instand gehaltenes Gebäude
- Gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln
- Nachhaltige Kapitalanlage mit stabilem Ertragspotenzial
- Kombination aus attraktiver Wohnlage und gefragtem Gewerbebestandort

**Objektnummer: 26471007 - 25746 Heide**

## Alles zum Standort

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentrale Lage von Heide, direkt im lebendigen Stadtzentrum. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Passantenfrequenz, ausgezeichnete Sichtbarkeit und eine gewachsene Infrastruktur aus. Die Immobilie liegt in einer stark frequentierten Einkaufsstraße, die sowohl Einzelhandelsgeschäfte als auch Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Angebote umfasst – ideal für Gewerbemieter, die von hoher Kundenfrequenz profitieren möchten.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten – sind fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, Haltestellen für Bus und Bahn liegen in unmittelbarer Nähe, sodass sowohl Kunden als auch Mitarbeiter das Objekt bequem erreichen können.

Zusätzlich bietet die Lage einen guten Anschluss an die umliegenden Straßen und Parkmöglichkeiten einschließlich der Garagenstellplätze im Hinterhof, die einen echten Vorteil in zentraler Innenstadtlage darstellen. Die Kombination aus zentraler Lage, starker Kundenfrequenz und optimaler Erreichbarkeit macht diese Immobilie zu einer attraktiven Kapitalanlage mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

**Objektnummer: 26471007 - 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 - 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)