

Sankt Michaelisdonn

# 3 schlüsselfertige Neubau-Reihenhäuser in zentraler Lage

Objektnummer: 24404005



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

**KAUFPREIS: 398.744 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118,75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 420 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 24404005 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

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

Objektnummer: 24404005 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24404005	Kaufpreis	398.744 EUR
Wohnfläche	ca. 118,75 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	2024	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Stellplatz	1 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24404005 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 24404005 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404005 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404005 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404005 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24404005 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## Grundrisse



### LEGENDE

- 01 Diele - 12,40 m<sup>2</sup>
- 02 WC - 4,81 m<sup>2</sup>
- 03 HWR - 8,40 m<sup>2</sup>
- 04 Küche - 10,78 m<sup>2</sup>
- 05 Wohnen/Essen - 28,71 m<sup>2</sup>
- 06 Terrasse



### LEGENDE

- 01 Flur - 4,23 m<sup>2</sup>
- 02 Kind 2 - 11,89 m<sup>2</sup>
- 03 Kind 1 - 12,05 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafen - 13,54 m<sup>2</sup>
- 05 Bad - 8,66 m<sup>2</sup>



## LEGENDE

- 01 Diele - 12,40 m<sup>2</sup>
- 02 WC - 4,81 m<sup>2</sup>
- 03 HWR - 8,40 m<sup>2</sup>
- 04 Küche - 10,78 m<sup>2</sup>
- 05 Wohnen/Essen - 28,71 m<sup>2</sup>
- 06 Terrasse



## LEGENDE

- 01 Flur - 4,23 m<sup>2</sup>
- 02 Kind 2 - 12,05 m<sup>2</sup>
- 03 Kind 1 - 11,89 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafen - 13,54 m<sup>2</sup>
- 05 Bad - 8,66 m<sup>2</sup>



## LEGENDE

- 01 Diele - 12,40 m<sup>2</sup>
- 02 WC - 4,81 m<sup>2</sup>
- 03 HWR - 8,40 m<sup>2</sup>
- 04 Küche - 10,78 m<sup>2</sup>
- 05 Wohnen/Essen - 28,71 m<sup>2</sup>
- 06 Terrasse



## LEGENDE

- 01 Flur - 4,23 m<sup>2</sup>
- 02 Kind 2 - 12,05 m<sup>2</sup>
- 03 Kind 1 - 11,89 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafen - 13,54 m<sup>2</sup>
- 05 Bad - 8,66 m<sup>2</sup>

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: 24404005 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

## Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Eigenheim, das Platz für Ihre Familie bietet und dabei energetisch den modernsten Ansprüchen genügt?

In Sankt Michaelisdonn werden 3 Reihenhäuser in zentraler Lage in massiver Bauweise schlüsselfertig (bis auf Küche und Gartengestaltung) errichtet, auf Wunsch auch im KfW-40 Standard. Bodenbeläge und Malerarbeiten sind ebenfalls bereits im Preis enthalten.

Die Bauausführung erfolgt durch Meisterbetriebe aus der Region und berücksichtigt dabei nicht nur die Vorgaben der Energie- und Einsparverordnung, sondern beinhaltet nur Marken und Qualitätsbaustoffe.

Sämtliche Häuser bieten 4 Zimmer, eine offene Küche (ohne Einbauküche), einen Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC, ein Vollbad, Fußbodenheizung im gesamten Gebäude, sowie eine rd. 15 m<sup>2</sup> große gepflasterte Südterrasse. Jedes Haus erhält eine eigene Luft-Wärmepumpe.

Das Haus 1 (links) hat eine Wohnfläche nach WoFIV von 118,75 m<sup>2</sup>, einen eigenen Garten von rd. 420 m<sup>2</sup> zzgl. anteiliger Gemeinschaftsflächen, sowie 1 Kfz-Stellplatz, wobei ein zusätzlicher Stellplatz direkt am Haus möglich wäre.

Der Kaufpreis für dieses Haus beträgt € 398.744,-- schlüsselfertig inkl. Malerarbeiten und Bodenbeläge.

Das Haus 2 (Mittelhaus) hat eine Wohnfläche nach WoFIV von 118,75 m<sup>2</sup>, einen eigenen Garten von rd. 195 m<sup>2</sup> zzgl. anteiliger Gemeinschaftsflächen, sowie 2 Kfz-Stellplätze.

Der Kaufpreis für dieses Haus beträgt € 378.030,-- schlüsselfertig inkl. Malerarbeiten und Bodenbeläge

Das Haus 3 (rechts zur Straße hin) hat eine Wohnfläche nach WoFIV von 118,75 m<sup>2</sup>, einen eigenen Garten von rd. 230 m<sup>2</sup> zzgl. anteiliger Gemeinschaftsflächen, sowie 1 Kfz-Stellplatz, wobei auch hier ein zusätzlicher Stellplatz direkt am Haus möglich wäre.

Der Kaufpreis für dieses Haus beträgt € 388.388,-- schlüsselfertig inkl. Malerarbeiten und Bodenbeläge.

Darüber hinaus sind hier eine Bauherrenhaftpflichtversicherung, eine Bauleistungsversicherung, die Feuer-Rohbauversicherung, sowie eine Fertigstellungsbürgschaft selbstverständlich.

Lassen Sie sich von der Attraktivität dieses Angebotes überzeugen.

**Objektnummer: 24404005 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

## Ausstattung und Details

- jeweils 4 Zimmer, offene Küche (ohne Einbauküche), Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Vollbad
- Fliesen im Bereich Flur Erdgeschoss, Küche, Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC und Vollbad
- Vinyl-Designboden in den Wohn-/Schlafträumen, sowie dem Flur im Obergeschoss
- Verputzfassade
- Heizung: Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- gepflasterte Südterrassen
- jeweils eigener Garten
- Kfz-Stellplätze und Zuwegung mit Kieselsteinen
- Glasfaseranschluss am Haus

**Objektnummer: 24404005 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

## Alles zum Standort

Sankt Michaelisdonn ist eine Gemeinde im Kreis Dithmarschen in Schleswig-Holstein mit rd. 3.541 Einwohnern, unweit der Städte Meldorf im Norden, Brunsbüttel am Nord-Ostsee-Kanal im Süden, sowie Friedrichskoog an der Nordsee im Westen.

Zum Gemeindegebiet gehören Süderdonn, Norderdonn, Hindorf, Christianslust, Hopen und Westdorf.

Für die Bewohner der Gemeinde stehen ein Kindergarten, eine Grund- und Gemeinschaftsschule, ein Freibad, diverse Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.

In knapp 20 Minuten ist man am Badestrand in Friedrichskoog.

Durch den Bahnhof vor Ort an der Eisenbahnstrecke Hamburg-Westerland ist Sankt Michaelisdonn ein idealer Wohnort auch für Pendler, zumal stündlich Regionalbahnanschluss Richtung Itzehoe im Kreis Steinburg und nach Heide der Kreisstadt Dithmarschens besteht.

Die hier angebotenen Reihenhäuser entstehen unweit vom Bahnhof, und sind somit auch für Pendler zur zukünftigen Northvolt Batteriefabrik in Heide sehr interessant. Diese liegt auch mit dem PKW nur 30 Minuten entfernt.

**Objektnummer: 24404005 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

## Sonstige Angaben

**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: 24404005 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Lemcke

---

Friedrichstraße 40, 25746 Heide

Tel.: +49 481 - 12 09 49 55

E-Mail: [heide@von-poll.com](mailto:heide@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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