

Heide

## Extensively modernized detached house in a cul-de-sac

Property ID: 24404032



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

PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 151 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.052 m<sup>2</sup>

Property ID: 24404032 - 25746 Heide

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24404032 - 25746 Heide

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 24404032                              |
| Living Space         | ca. 151 m²                            |
| Roof Type            | Hipped roof                           |
| Rooms                | 5                                     |
| Bedrooms             | 4                                     |
| Bathrooms            | 1                                     |
| Year of construction | 1985                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 549.000 EUR                                                                |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2024                                                                       |
| Condition of property         | Well-maintained                                                            |
| Construction method           | Solid                                                                      |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |

Property ID: 24404032 - 25746 Heide

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final Energy Demand                                  | 115.80 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 10.02.2034         | Energy efficiency class                              | D                         |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 1985                      |

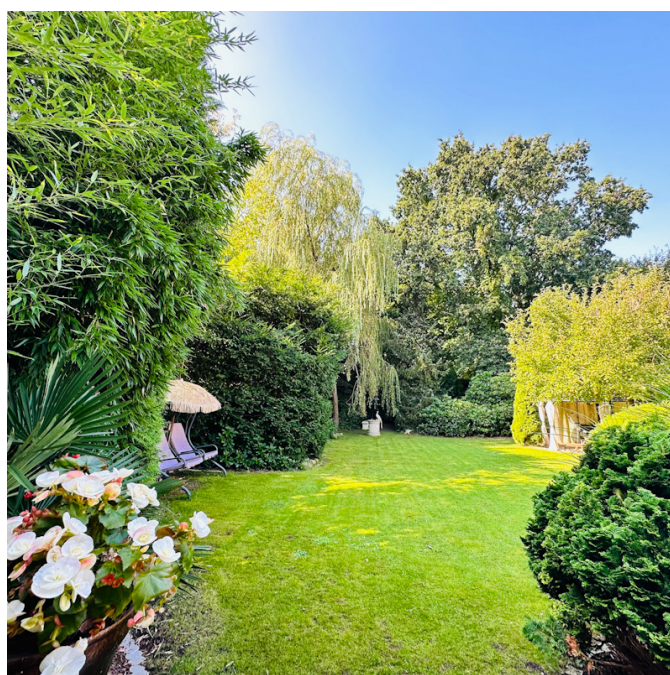
Property ID: 24404032 - 25746 Heide

## The property



Property ID: 24404032 - 25746 Heide

## The property



Property ID: 24404032 - 25746 Heide

## The property



Property ID: 24404032 - 25746 Heide

## The property



Property ID: 24404032 - 25746 Heide

## The property



Property ID: 24404032 - 25746 Heide

## The property



Property ID: 24404032 - 25746 Heide

## The property



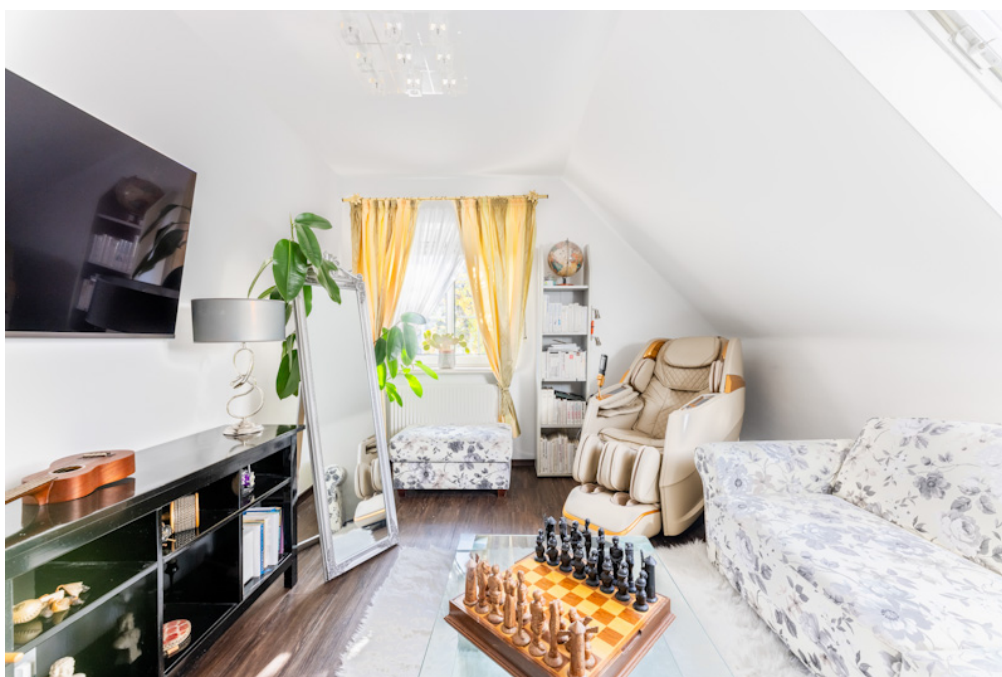
Property ID: 24404032 - 25746 Heide

## The property



Property ID: 24404032 - 25746 Heide

## The property



Property ID: 24404032 - 25746 Heide

## The property



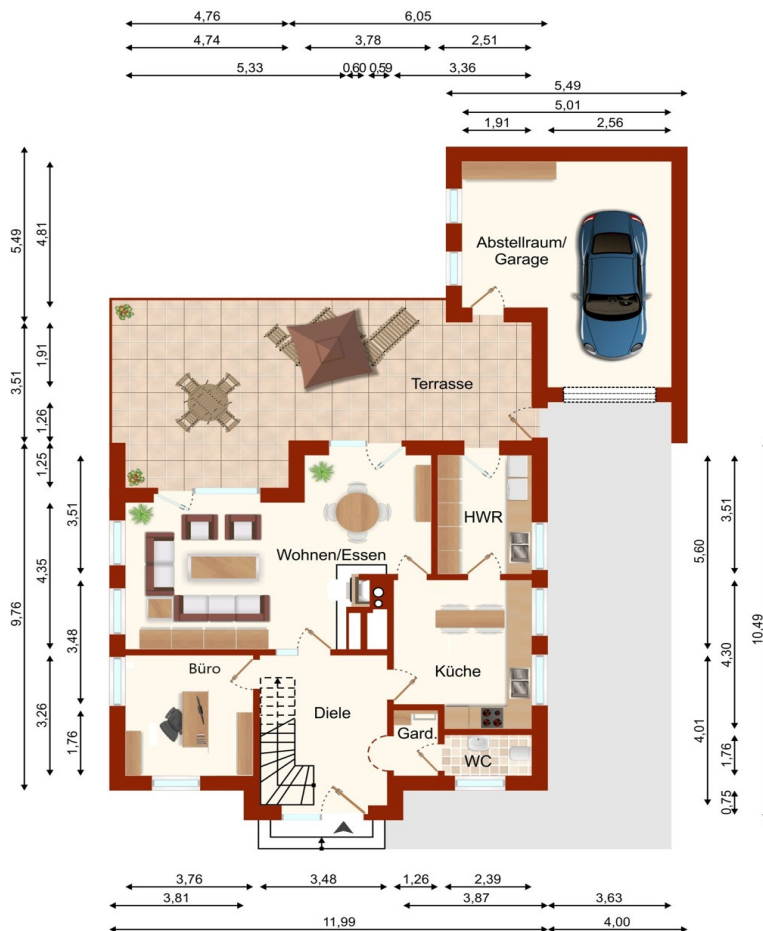
Property ID: 24404032 - 25746 Heide

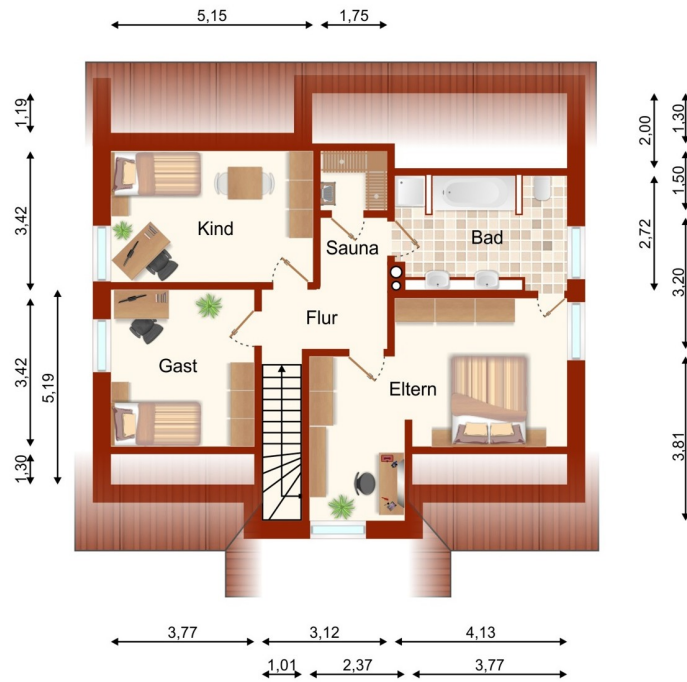
## The property



Property ID: 24404032 - 25746 Heide

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24404032 - 25746 Heide

## A first impression

This meticulously maintained detached house, built in 1985 using solid construction methods, is situated in a quiet cul-de-sac. It boasts a well-designed floor plan and extensive, high-quality modernizations carried out over the years. These include: - 2015: new gas heating system - 2019: complete renovation of the ground floor, including flooring, white interior doors, electric shutters, a guest WC, and a high-quality fitted kitchen - 2022: driveway renovation - 2023: installation of a photovoltaic system (6.56 kWp with a 9.6 kWh battery storage system, leased for feed-in tariffs) - 2024: new roof coating. Upon entering through a spacious foyer, you'll find the modern guest WC to the right and the home office to the left, which could also be used for other purposes. Straight ahead, double doors lead into the spacious living/dining area with an open fireplace and access to a partially covered terrace. Both from here and from the hallway, you can access the beautiful and exclusively equipped kitchen with a breakfast bar and Miele downdraft extractor. Generous work surfaces invite you to cook or bake together. Upstairs, the new owners will find two lovely children's/guest rooms, as well as the master bedroom with a separate area for versatile use and direct access to the large, fully equipped bathroom, including a double vanity. The bathroom, which features a modern infrared sauna, can also be accessed from the upstairs hallway. The attic is well-insulated, fully floored, and thus offers additional storage space. The outdoor area, with its partially covered terrace, is lovingly landscaped, secluded from the surrounding vegetation, and offers a garden shed, a charming gazebo area, and plenty of space for children. The spacious garage with an electric door, wallbox, and photovoltaic system with battery storage completes this attractive offer. We invite you to arrange a personal viewing and experience the quality of the property and its exceptionally well-maintained, energy-efficient condition firsthand.

Property ID: 24404032 - 25746 Heide

## Details of amenities

- 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

Property ID: 24404032 - 25746 Heide

## All about the location

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.

Property ID: 24404032 - 25746 Heide

## Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 24404032 - 25746 Heide

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thorsten Lemcke

---

Friedrichstraße 40, 25746 Heide

**Tel.:** +49 481 - 12 09 49 55

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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