

Drage

Well-maintained detached house with excellent energy efficiency in a quiet location

Property ID: 25266019



PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175,45 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 640 m²

Property ID: 25266019 - 25878 Drage

- 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: 25266019 - 25878 Drage

At a glance

Property ID	25266019
Living Space	ca. 175,45 m ²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1991
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	385.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25266019 - 25878 Drage

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	58.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	03.09.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 25266019 - 25878 Drage

The property



Property ID: 25266019 - 25878 Drage

The property



Property ID: 25266019 - 25878 Drage

The property



Property ID: 25266019 - 25878 Drage

The property



Property ID: 25266019 - 25878 Drage

The property



Property ID: 25266019 - 25878 Drage

The property



Property ID: 25266019 - 25878 Drage

The property



Property ID: 25266019 - 25878 Drage

The property



Property ID: 25266019 - 25878 Drage

The property



Property ID: 25266019 - 25878 Drage

The property



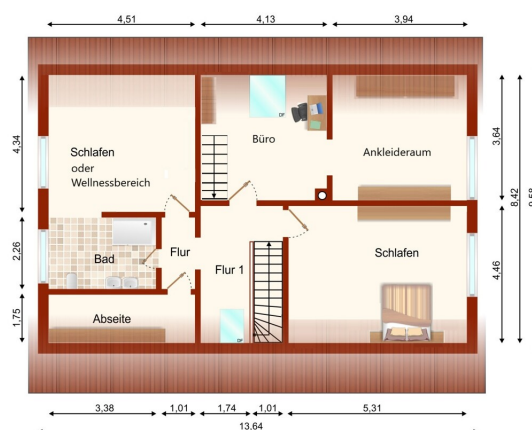
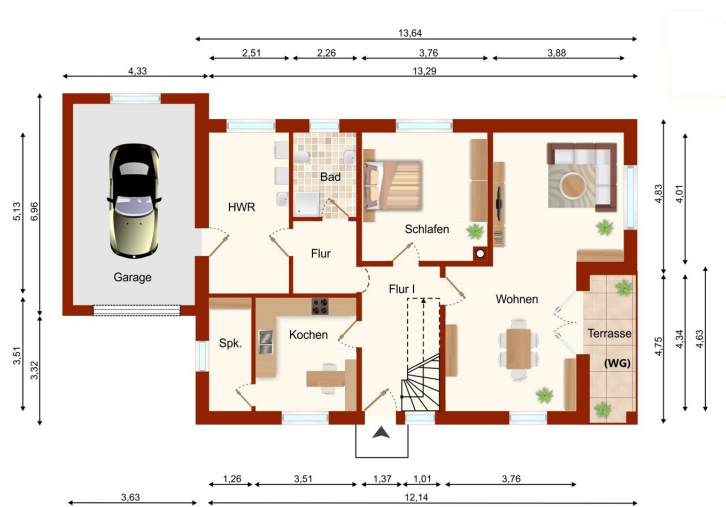
Property ID: 25266019 - 25878 Drage

The property



Property ID: 25266019 - 25878 Drage

Floor plans



Property ID: 25266019 - 25878 Drage

A first impression

This well-maintained detached house in a quiet location in Drage is waiting for its new owners. It is already vacant and can therefore be handed over at short notice. Built in 1991 using solid construction methods, it boasts excellent energy efficiency and a generous amount of space, allowing for single-level living or conversion into two separate apartments. The energy efficiency is largely due to the modernizations already carried out. These include: - Replacement of the gas heating system in 2012 - Insulation of the top floor ceiling and sealing of the roof - Blown-in insulation in 2024. Further improvements, such as the renovation of the kitchen, the upstairs shower room, doors, switches and sockets, and some of the flooring, were completed from 2020 onwards. In addition, a balcony solar power system with a capacity of approximately 55 kWh was installed, a wallbox charging station was fitted, and the garage door was replaced. Fiber optic internet is already connected to the house. Welcomed by a spacious entrance hall, the ground floor features a modern fitted kitchen with a dining area and pantry, a utility room with access to the garage, a guest room with an en-suite shower room, and a very attractive living/dining room with a wood-burning stove and direct access to the conservatory. An open staircase leads to the upper floor. From the spacious hallway, one can access the individual rooms and the storage room, although the original floor plan has been altered. The planned living area has been transformed into a large bedroom and a dressing room, currently accessible through the guest room/office. Alternatively, direct access from the bedroom via the partition wall is also possible. The office also offers access via a fixed staircase to the finished attic, which provides ample storage space. The shower room has been modernized and opened up to what was originally another bedroom, as this was intended to be converted into a wellness area. Converting it back into a bedroom is easily accomplished. The outdoor area is beautifully landscaped and includes a lovely terrace and a garden shed. The lawn is maintained by the existing robotic lawnmower. We would be pleased to present this well-maintained property to you during a personal viewing. We look forward to meeting you.

Property ID: 25266019 - 25878 Drage

Details of amenities

- 5 Zimmer, moderne Einbauküche, Gästeduschbad im Erdgeschoss, modernes Duschbad im Obergeschoss, Kaminofen, Hauswirtschaftsraum, Speisekammer, Wintergarten, Geräteschuppen, Mähroboter
- Fußbodenbelag: Fliesen, Parkett, Vinyl, Teppichboden
- Holzfenster mit Isoverglasung
- Gasheizung aus 2012
- Garage mit Wallbox
- Balkonkraftwerk, ca. 55 kWh im Monat
- Glasfaseranschluss bereits am Haus
- liebevoll angelegter Garten

Property ID: 25266019 - 25878 Drage

All about the location

Drage an der Eider ist mit seinen rd. 673 Einwohnern ein landwirtschaftlich geprägtes Dorf in Nordfriesland und beeindruckt durch eine Vielzahl an reetgedeckten Häusern. Daneben gibt es verschiedene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Erholungssuchende genießen die Badestelle an der Eider.

Über die B202 ist man in wenigen Minuten im Holländerstädtchen Friedrichstadt mit Ärzten, Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und dem Fernbahnhof nach Sylt bzw. Hamburg.

Die Kreisstadt Husum erreicht man nach rd. 18 km.

Property ID: 25266019 - 25878 Drage

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 58.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
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 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: 25266019 - 25878 Drage

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com