

Heide

# Geräumiges Ein-/Zweifamilienhaus mit Potenzial in zentrumsnaher Lage

Property ID: 26404004



**PURCHASE PRICE: 259.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 519 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26404004 - 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: 26404004 - 25746 Heide**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26404004</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>259.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 135 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Single-family house / Detached house</b>
<b>Rooms</b>	<b>5</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>4</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Needs renovation</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1963</b>	<b>Equipment</b>	<b>Built-in kitchen</b>
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Outdoor parking space, 1 x Garage</b>		

Property ID: 26404004 - 25746 Heide

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	271.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	31.03.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 26404004 - 25746 Heide

## The property



Property ID: 26404004 - 25746 Heide

## The property



Property ID: 26404004 - 25746 Heide

## The property



Property ID: 26404004 - 25746 Heide

## The property



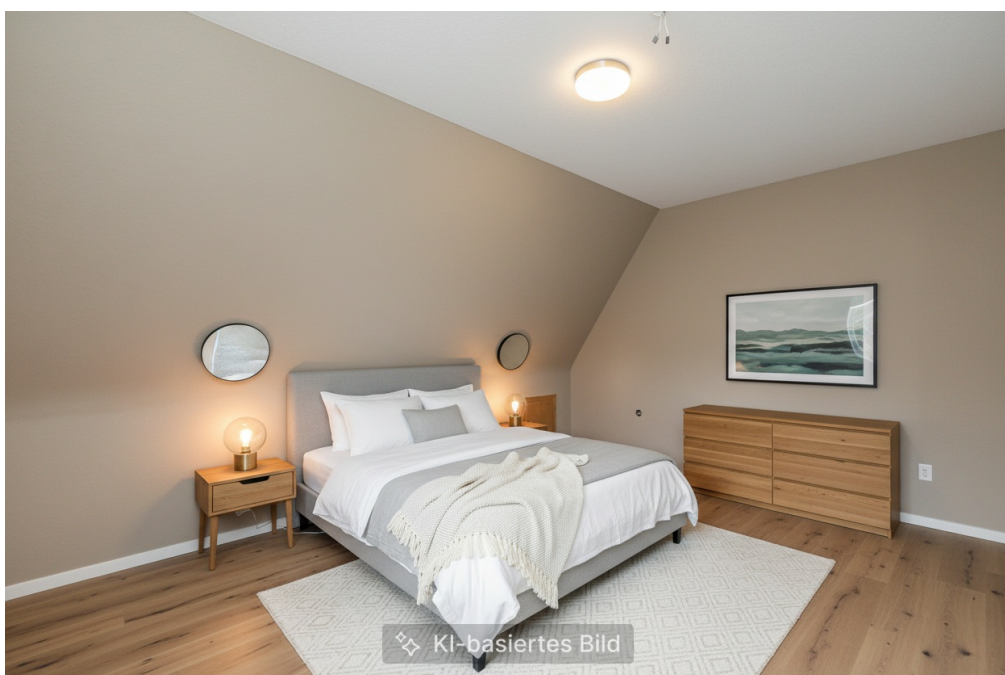
Property ID: 26404004 - 25746 Heide

## The property



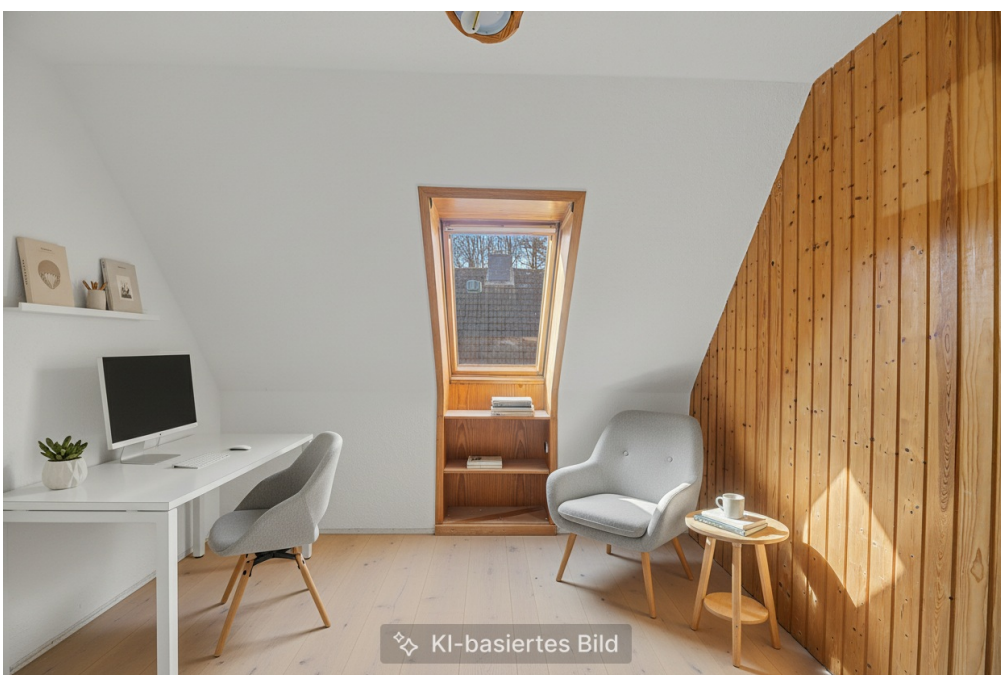
Property ID: 26404004 - 25746 Heide

## The property



Property ID: 26404004 - 25746 Heide

## The property



Property ID: 26404004 - 25746 Heide

## The property



Property ID: 26404004 - 25746 Heide

## The property



Property ID: 26404004 - 25746 Heide

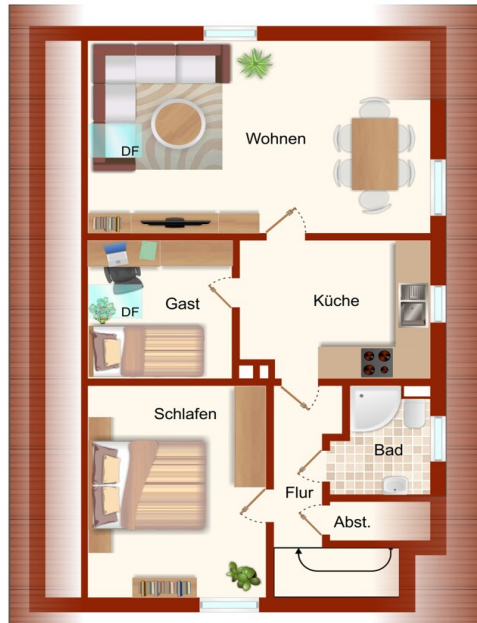
## The property



Property ID: 26404004 - 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: 26404004 - 25746 Heide**

## **A first impression**

Dieses zum Verkauf stehende teilunterkellerte Einfamilienhaus wurde 1964 in massiver Bauweise errichtet und 1969 im Erdgeschoss, sowie 1980 im Obergeschoss erweitert, ergänzt um eine großzügige Gaube im Jahr 1989.

Durch die neue Grundrissgestaltung ist sowohl die Nutzung als Einfamilienhaus, als auch die Aufteilung in 2 Wohneinheiten möglich. Auf beiden Ebenen sind Bäder bzw. Küchenanschlüsse vorhanden.

Beim Betreten des Hauses erreicht man vom Hauptflur mit Zugang zum Teilkeller (2 Räume), sowie ins Obergeschoss, das Wohn-/Esszimmer, das Wannensbad (ohne WC, Anschluss aber vorhanden), sowie die Küche (die alte Küche wurde bereits entfernt). Von dieser gelangt man in den Flur des Erweiterungsanbaus, der neben dem Zugang zum Garten über ein separates WC, sowie das Schlafzimmer verfügt.

im Obergeschoss warten auf die neuen Eigentümer ein Duschbad, ein kleiner Abstellraum, ein Schlafzimmer, ein Büro / Gästezimmer, sowie eine Einbauküche. Durch diese erreicht man das 3. Schlafzimmer bzw. das Wohnzimmer bei Aufteilung in 2 Wohnungen.

Im Teilkeller befindet sich die alte Gasheizung aus 1978.

Insbesondere im energetischen Bereich besteht Investitionsbedarf. Entsprechende Kostenvoranschläge sowohl für eine neue Gasheizung oder Wärmepumpe liegen bereits vor.

Der Außenbereich mit der Garage mit elektrischem Tor und Grube nebst Abstellraum und überdachter Terrasse, sowie das Gartenhaus auf dem insgesamt 519 m<sup>2</sup> großen Grundstück, runden das Gesamtangebot ab.

Zusammenfassend eine geräumige Immobilie mit Potenzial und verschiedenen Nutzungsoptionen in zentrumsnaher Lage.

**Property ID: 26404004 - 25746 Heide**

## **Details of amenities**

- EG: 2 Zimmer, Gäste-WC, Wannenbad (ohne WC), Küche (ohne EBK)
- OG: 3 Zimmer, Einbauküche, Duschbad
- Fußbodenbelag: Fliesen, Parkett
- Holz- und teilweise Kunststofffenster unterschiedlicher Baujahre, teilweise mit Rollläden
- Gasheizung aus 1978
- Garage mit elektrischem Tor und Grube
- separater Abstellraum
- überdachter Freisitz
- Gartenhaus
- 519 m<sup>2</sup> pflegeleichtes Grundstück

**Property ID: 26404004 - 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: 26404004 - 25746 Heide**

## Other information

**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.

**Property ID: 26404004 - 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)**