

Heide

# Heide Fußgängerzone: Stilvolles Wohn- und Geschäftshaus & Garagenhof

Property ID: 26471007



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

**PURCHASE PRICE: 789.850 EUR • LIVING SPACE: ca. 158,87 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 839 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26471007 - 25746 Heide**

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

Property ID: 26471007 - 25746 Heide

## At a glance

Property ID	26471007	Purchase Price	789.850 EUR
Living Space	ca. 158,87 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Year of construction	1870		
Type of parking	12 x Garage	Total Space	ca. 350 m <sup>2</sup>
		Condition of property	Modernised
		Construction method	Solid
		Commercial space	ca. 191.93 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 350 m <sup>2</sup>

Property ID: 26471007 - 25746 Heide

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	24.04.2035	Year of construction according to energy certificate	1870
Power Source	Gas		

Property ID: 26471007 - 25746 Heide

## The property



Property ID: 26471007 - 25746 Heide

## The property



Property ID: 26471007 - 25746 Heide

## The property



Property ID: 26471007 - 25746 Heide

## The property



Property ID: 26471007 - 25746 Heide

## The property



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)

Property ID: 26471007 - 25746 Heide

## The property



Unser neuer  
**FINANZIERUNGSPARTNER**

**Wolfgang  
Staschull**

Ihr Ansprechpartner für die  
**Immobilienfinanzierung von  
Mehrfamilienhäusern.**



Individuelle  
Beratung



Top  
Konditionen



Professionelle  
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)

Property ID: 26471007 - 25746 Heide

## The property

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.

9:41

VP VON POLL IMMOBILIEN

### Ihre Finanzierungsberechnung

95%

**Erfolgsaussicht**  
Die Mehrzahl der Produktanbieter bieten eine Finanzierung an, die Erfolgsaussicht ist **hoch**.

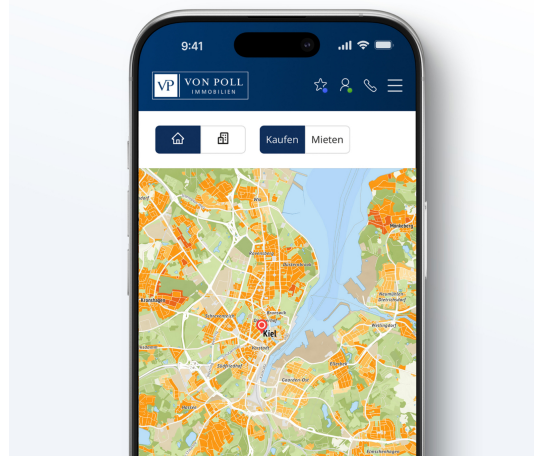
Kaufpreis:	765.000 €
Eigenkapital:	80.000 €

Property ID: 26471007 - 25746 Heide

## The property

### 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



**Property ID: 26471007 - 25746 Heide**

## A first impression

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.

**Property ID: 26471007 - 25746 Heide**

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 26471007 - 25746 Heide**

## All about the location

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.

**Property ID: 26471007 - 25746 Heide**

## Other information

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: 26471007 - 25746 Heide**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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