

Sankt Michaelisdonn

# Charmantes Einfamilienhaus in guter Lage

*Número de propiedad: 26404010*



**PRECIO DE COMPRA: 239.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 714 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## De un vistazo

Número de propiedad	26404010
Superficie habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1907
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Garaje

Precio de compra	239.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Certificado energético	<b>Certificado energético</b>
Certificado energético válido hasta	<b>15.05.2028</b>	Demanda de energía final	<b>145.20 kWh/m²a</b>
Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Clase de eficiencia energética	<b>E</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1907</b>

Número de propiedad: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La propiedad



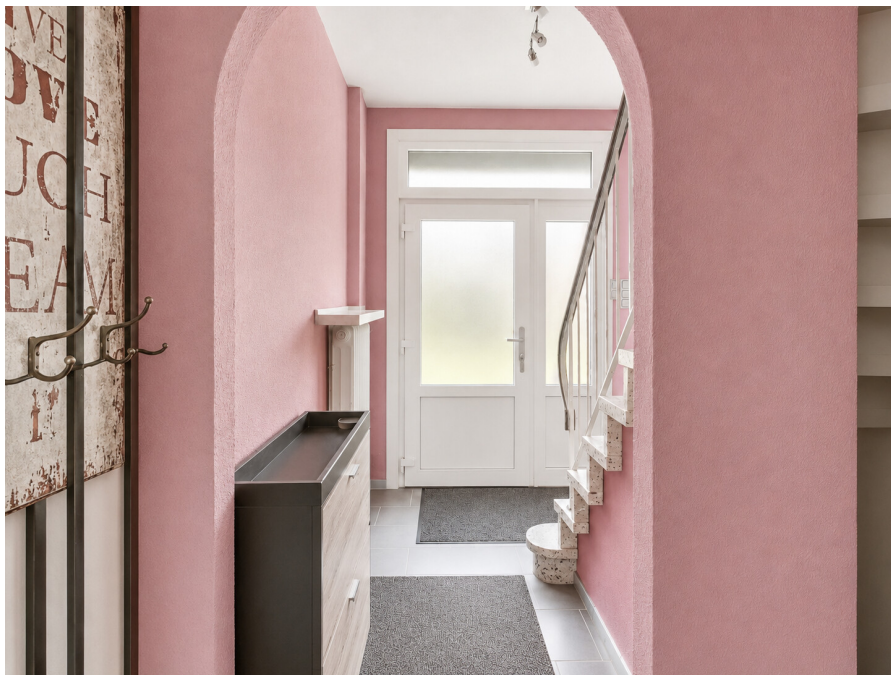
Número de propiedad: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La propiedad



Número de propiedad: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La propiedad



Número de propiedad: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La propiedad



Número de propiedad: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La propiedad



Número de propiedad: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La propiedad



Número de propiedad: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La propiedad



Número de propiedad: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La propiedad



Número de propiedad: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La propiedad



Número de propiedad: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

## Una primera impresión

Im Jahr 1907 wurde dieses gepflegte Einfamilienhaus in massiver Bauweise errichtet und 1969 um weitere Anbauten inklusive der Garage erweitert.

Diverse Modernisierungen wurden im Laufe der Jahre bereits vorgenommen. Exemplarisch erwähnt seine hier:

- 2015 die Fenster im Erdgeschoss
- 2018 das Duschbad mit Einlaufdusche
- 2018 die Fußböden
- 2022 die offene Einbauküche

Das Dach befindet sich ebenfalls in einem soliden, gepflegten Zustand.

Beheizt wird die Immobilie über eine Ölheizung aus dem Jahr 1997, die über hervorragende Abgaswerte verfügt (Abgasverlust nur 6%) und regelmäßig gewartet wird.

Im Erdgeschoss erwartet die neuen Eigentümer ein offenes Raumkonzept mit einem schönen Wohn-/ Esszimmer nebst Kaminofen, sowie die moderne offene Einbauküche.

Durch einen weiteren Zwischenflur gelangt man zur Speisekammer, einem weiteren Schlafzimmer, das moderne Duschbad mit Einlaufdusche, sowie den Heizungsraum mit anschließendem größeren Abstellraum.

Über eine massive Treppe erreicht man das Obergeschoss.

Hier stehen ein geräumiges Schlafzimmer, 2 kleinere Zimmer, sowie ein WC zur Verfügung.

Der Außenbereich bietet, neben der Garage, einen großen Doppelcarport, der in der Höhe auch für Wohnmobile geeignet ist. Zusätzlich sind mittels einer großen Lagerfläche, sowie weitere massive Nebenräume, ausreichend Abstellmöglichkeiten vorhanden.

Nicht zuletzt die überdachte und nachträglich geschlossene Terrasse lädt zum Verweilen ein.

Alles in Allem eine gepflegte Immobilie, die ohne größeren Aufwand bezogen werden kann.

**Número de propiedad: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

## **Detalles de los servicios**

- EG: 2 Zimmer, Duschbad mit Einlaufdusche, offene Einbauküche
- OG: 3 Zimmer, WC
- Fußbodenbelag: Fliesen, Parkett
- Kunststofffenster
- Ölheizung aus 1997, Abgasverlust nur 6%
- Garage
- Doppelcarport
- großer Lagerraum für Holz etc.
- separater Abstellraum am Haus
- überdachter Freisitz
- Gartenhaus
- 714 m<sup>2</sup> pflegeleichtes Grundstück

**Número de propiedad: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

## **Todo sobre la ubicación**

**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 angebotene Immobilie steht unweit vom Bahnhof, und sist somit auch für Pendler nach Heide oder über Itzehoe nach Hamburg sehr interessant.**

**Número de propiedad: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Thorsten Lemcke**

---

**Friedrichstraße 40, 25746 Heide**

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

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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