

Heide

# Maison individuelle entièrement modernisée dans une impasse

**CODE DU BIEN: 24404032**



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 151 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.052 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24404032	Prix d'achat	549.000 EUR
Surface habitable	ca. 151 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en croupe	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1985	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	115.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.02.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## La propriété



CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## La propriété



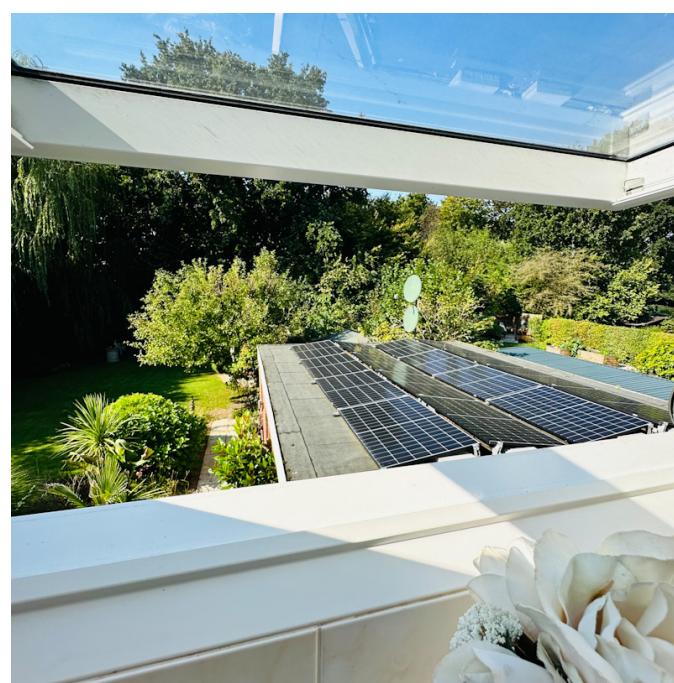
CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## La propriété



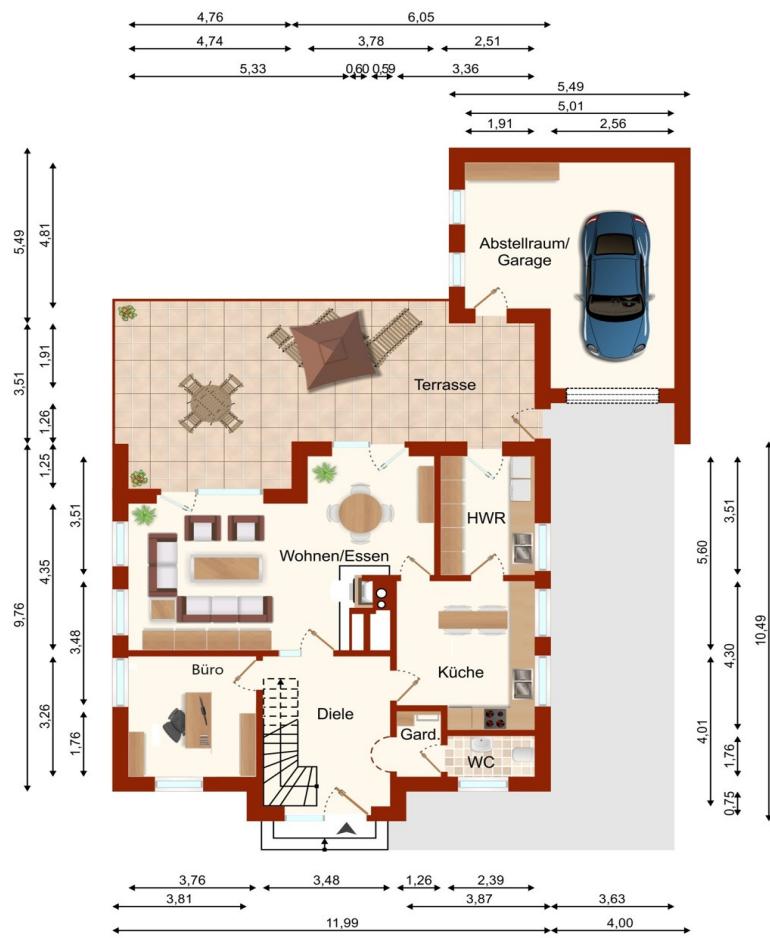
CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

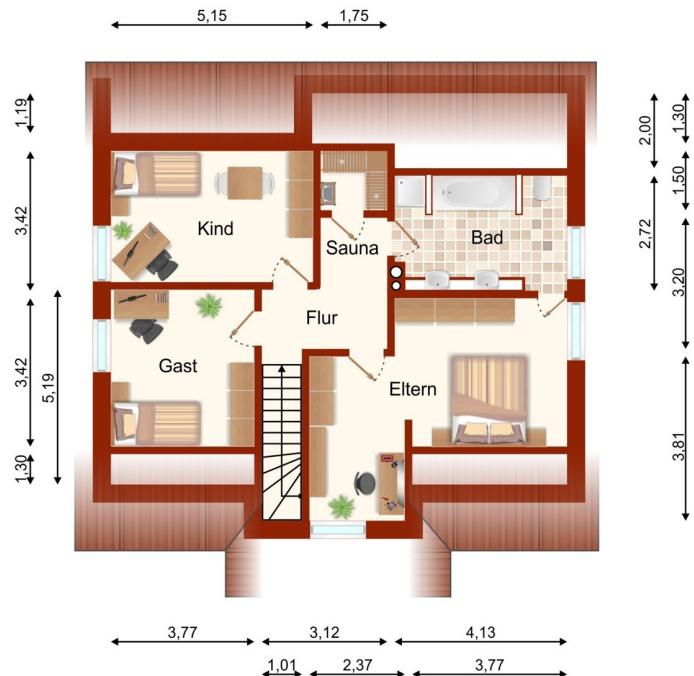
## La propriété



CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide**

## Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1985 selon des méthodes de construction robustes et impeccablement entretenue, est située dans une impasse tranquille. Elle bénéficie d'un agencement bien pensé et de nombreuses rénovations de qualité réalisées au fil des ans. Celles-ci comprennent : - 2015 : installation d'un nouveau système de chauffage au gaz - 2019 : rénovation complète du rez-de-chaussée (sols, portes intérieures blanches, volets roulants électriques, WC invités et cuisine équipée haut de gamme) - 2022 : rénovation de l'allée - 2023 : installation d'un système photovoltaïque (6,56 kWc avec un système de stockage par batterie de 9,6 kWh, loué pour bénéficier d'un tarif de rachat) - 2024 : nouvelle toiture. En entrant par un hall spacieux, vous trouverez à droite un WC invités moderne et à gauche un bureau, qui peut également servir à d'autres usages. En face, des portes doubles mènent à un vaste séjour/salle à manger avec cheminée et accès à une terrasse partiellement couverte. Depuis l'entrée et le couloir, vous accédez à une magnifique cuisine entièrement équipée avec un bar et une hotte aspirante Miele. De généreux plans de travail invitent à la convivialité et à la pâtisserie. À l'étage, les nouveaux propriétaires découvriront deux charmantes chambres d'enfants/d'amis, ainsi que la suite parentale avec un espace séparé aux multiples possibilités d'aménagement et un accès direct à la grande salle de bains entièrement équipée, comprenant une double vasque. Cette salle de bains, dotée d'un sauna infrarouge moderne, est également accessible depuis le couloir de l'étage. Le grenier, bien isolé et aménagé, offre un espace de rangement supplémentaire. L'espace extérieur, avec sa terrasse partiellement couverte, est paysagé avec soin, à l'abri de la végétation environnante, et comprend un abri de jardin, une charmante gloriette et un vaste espace de jeux pour les enfants. Le garage spacieux, équipé d'une porte électrique, d'un boîtier électrique et d'un système photovoltaïque avec stockage sur batterie, complète ce bien attractif. Nous vous invitons à organiser une visite et à constater par vous-même la qualité de cette propriété et son excellent état, ainsi que son efficacité énergétique remarquable.

**CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide**

## Tout sur l'emplacement

Heide, die "Marktstadt im Nordseewind" ist die Kreisstadt des Landkreises Dithmarschen und bietet seinen rd. 21.844 Einwohnern infrastrukturell alles, was das Herz begehrts.

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.

**CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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 Geldwäschegegesetz (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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 24404032 - 25746 Heide**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thorsten Lemcke

---

Friedrichstraße 40, 25746 Heide  
Tel.: +49 481 - 12 09 49 55  
E-Mail: [heide@von-poll.com](mailto:heide@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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