

Bredstedt

Maison individuelle rénovée avec véranda chauffée sur un terrain de rêve

CODE DU BIEN: 25266018



PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 128 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 770 m²

CODE DU BIEN: 25266018 - 25821 Bredstedt

- 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: 25266018 - 25821 Bredstedt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25266018
Surface habitable	ca. 128 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1925
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	420.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25266018 - 25821 Bredstedt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	20.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	94.80 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1925

CODE DU BIEN: 25266018 - 25821 Bredstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25266018 - 25821 Bredstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25266018 - 25821 Bredstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25266018 - 25821 Bredstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25266018 - 25821 Bredstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25266018 - 25821 Bredstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25266018 - 25821 Bredstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25266018 - 25821 Bredstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25266018 - 25821 Bredstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25266018 - 25821 Bredstedt

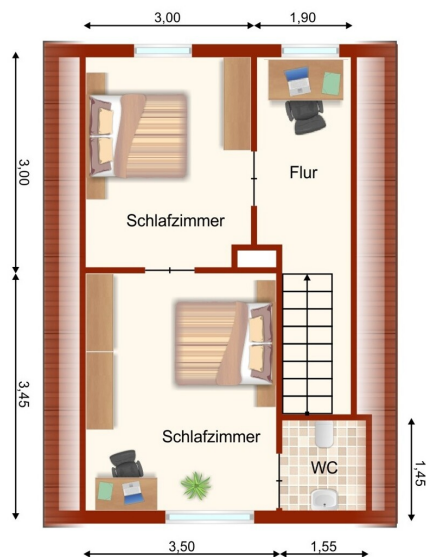
La propriété



CODE DU BIEN: 25266018 - 25821 Bredstedt

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: 25266018 - 25821 Bredstedt

Une première impression

Cette maison individuelle, actuellement en vente dans un quartier calme et central de Bredstedt, illustre parfaitement comment des rénovations ciblées, des extensions et de nombreux aménagements peuvent transformer un bâtiment ancien en un véritable bijou. Construite en 1925 selon des méthodes de construction robustes, cette propriété a fait l'objet d'une rénovation complète entre 1977 et 2025, ce qui explique son excellent classement énergétique (catégorie C). À titre d'exemple, et sans prétendre à l'exhaustivité, voici quelques travaux réalisés : - 1977 : Isolation et rénovation de la façade - 2000 : Extension de plain-pied, travaux de transformation, construction d'une grande véranda et d'un garage spacieux - 2010 : Rénovation de la toiture - 2014 : Rénovation de la cuisine - 2017 : Rénovation de la salle de bains - 2021 : Installation d'une nouvelle chaudière à gaz avec contrat d'entretien - 2022 : Rénovation de la cage d'escalier, des sanitaires, du bassin, installation de volets roulants et de stores verticaux pour la véranda - 2024 : Rénovation complète du garage et des terrasses ; nouvelle plateforme pour le bassin (WPC), rénovation de l'entrée de la cave - 2025 : Nouveau compresseur pour le puits, nouvelles moustiquaires dans la véranda... et bien plus encore. Il convient de préciser que la surface habitable annoncée d'environ 128 m² ne tient pas compte des vastes terrasses (environ 30 m²) dans le calcul de la surface habitable, ni selon la norme DIN 277. Outre le séjour/salle à manger avec cuisine américaine équipée et WC invités, le rez-de-chaussée offre la possibilité d'un mode de vie de plain-pied, notamment grâce à l'extension comprenant une buanderie, une salle d'eau moderne et spacieuse avec douche à l'italienne et une chambre. Un système photovoltaïque est déjà installé dans l'extension. Un raccordement au réseau fibre optique est disponible. Depuis le séjour, on accède à la véranda d'environ 21 m², dotée d'une belle hauteur sous plafond et d'un chauffage au sol. Des stores verticaux assurent une protection solaire optimale. Cet espace est confortable en toute saison et offre une vue sur le magnifique jardin. À l'étage, un espace bureau optionnel est situé en haut de l'escalier. De là, on accède à deux chambres/chambres d'enfants communicantes, celle du fond disposant également de ses propres toilettes. Outre la richesse des détails et la magnifique véranda, l'espace extérieur est sans conteste le point fort de cette propriété. Les terrasses modernisées mènent aux pelouses impeccables et à l'impressionnant bassin doté d'une nouvelle plateforme en composite bois-plastique (WPC). On s'imagine aisément y passer d'agréables soirées. Au-delà se trouve un charmant pavillon de jardin de style suédois avec un espace de rangement indépendant. Là aussi, vous pourrez profiter de douces soirées. Cet espace abrite une pompe à eau souterraine moderne. Le jardin, abrité du vent et entièrement clos, est accessible uniquement par la maison, la véranda et le garage récemment rénové, équipé d'une porte sectionnelle électrique et de



VON POLL
REAL ESTATE

spacieuses portes-fenêtres donnant sur le jardin. N'hésitez pas à venir visiter cette propriété et à vous en convaincre par vous-même. Nous restons à votre disposition.

CODE DU BIEN: 25266018 - 25821 Bredstedt

Détails des commodités

- 4 Zimmer, offene Einbauküche, modernes Duschbad mit Einlaufduche, 2 Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum
- 1 kleiner Kellerraum, ebenfalls saniert
- Fußbodenbelag: Fliesen, Tarkett
- Kunststofffenster mit Isoverglasung und Rollläden
- Gasheizung aus 2021
- Glasfaseranschluss
- sanierte Garage mit elektrischem Tor
- großer Wintergarten mit Fußbodenheizung und Senkrechtmarkisen
- schönes, abgeschlossenes und liebevoll angelegtes Grundstück
- Teich mit neuer Teichplattform (WPC)
- großes Gartenhaus im "Schwedensstil" mit separatem Geräteabteil und eigenem Brunnen
- vorbereitete kleine PV-Anlage auf dem Anbau

CODE DU BIEN: 25266018 - 25821 Bredstedt

Tout sur l'emplacement

Bredstedt ist eine Kleinstadt in Nordfriesland, 4 km Luftlinie von der Nordsee entfernt.

Die Stadt, Sitz des Amtes Mittleres Nordfriesland, bietet seinen Einwohnern wie Touristen mit seiner sehr gut ausgebauten Infrastruktur alles, was das Herz begehrt.

Von Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, das beheizte Erlebnisbad, über Ärzte bis hin zu einem umfangreichen Sportangebot, bleiben kaum Wünsche offen.

In den Gewerbegebieten haben sich Unternehmen unterschiedlichster Branchen angesiedelt.

Die Verkehrsanbindung über die B5 bzw. den Fernbahnhofanschluss nach Sylt bzw. Hamburg ist als sehr gut zu bezeichnen.

CODE DU BIEN: 25266018 - 25821 Bredstedt

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 94.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODE DU BIEN: 25266018 - 25821 Bredstedt

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

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

www.von-poll.com