

Drage

Maison individuelle bien entretenue avec une excellente efficacité énergétique dans un quartier calme

CODE DU BIEN: 25266019



PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175,45 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 640 m²

CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

- 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: 25266019 - 25878 Drage

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25266019
Surface habitable	ca. 175,45 m ²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1991
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	385.000 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	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	58.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.09.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

La propriété



CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

La propriété



CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

La propriété



CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

La propriété



CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

La propriété



CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

La propriété



CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

La propriété



CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

La propriété



CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

La propriété



CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

La propriété



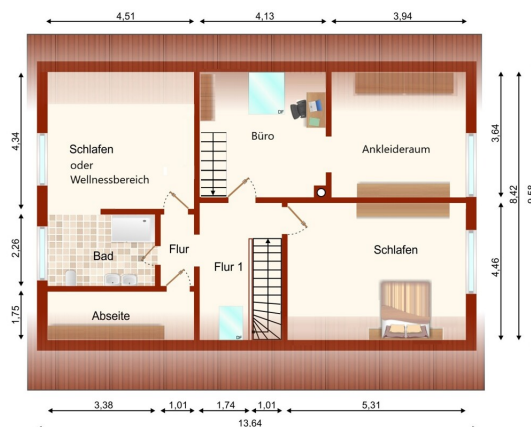
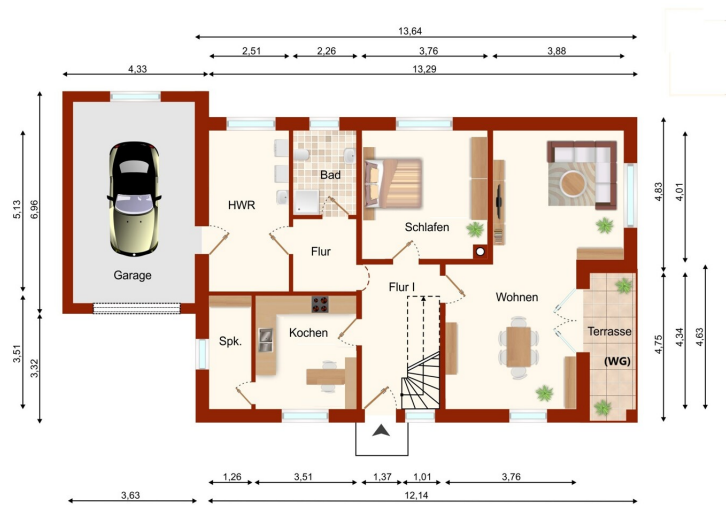
CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

La propriété



CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

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: 25266019 - 25878 Drage

Une première impression

Cette maison individuelle bien entretenue, située au calme à Drage, attend ses nouveaux propriétaires. Déjà libre, elle peut être vendue rapidement. Construite en 1991 selon des méthodes de construction robustes, elle bénéficie d'une excellente performance énergétique et d'une belle surface habitable, permettant une vie de plain-pied ou la création de deux appartements distincts. Son efficacité énergétique est due en grande partie aux modernisations déjà réalisées : remplacement du système de chauffage au gaz en 2012, isolation du plafond du dernier étage et étanchéité de la toiture, isolation par insufflation en 2024. D'autres améliorations, telles que la rénovation de la cuisine, de la salle de douche à l'étage, des portes, interrupteurs et prises, ainsi que de certains revêtements de sol, ont été effectuées à partir de 2020. De plus, un système photovoltaïque de balcon d'une capacité d'environ 55 kWh a été installé, une borne de recharge murale a été mise en place et la porte de garage a été remplacée. La fibre optique est déjà raccordée à la maison. Accueilli par un hall d'entrée spacieux, le rez-de-chaussée comprend une cuisine moderne équipée avec coin repas et cellier, une buanderie donnant accès au garage, une chambre d'amis avec salle de douche attenante, et un séjour/salle à manger très agréable avec poêle à bois et accès direct à la véranda. Un escalier ouvert mène à l'étage. Depuis le vaste couloir, on accède aux différentes pièces et au débarras, bien que le plan d'origine ait été modifié. L'espace de vie initialement prévu a été transformé en une grande chambre et un dressing, actuellement accessibles par la chambre d'amis/bureau. Il est également possible d'y accéder directement depuis la chambre par la cloison. Le bureau donne également accès, par un escalier fixe, aux combles aménagés, qui offrent un vaste espace de rangement. La salle de douche a été modernisée et ouverte sur ce qui était à l'origine une autre chambre, car celle-ci devait être transformée en espace bien-être. Il est facile de la reconvertir en chambre. L'espace extérieur est magnifiquement paysagé et comprend une belle terrasse et un abri de jardin. La pelouse est entretenue par la tondeuse robot existante. Nous serions ravis de vous présenter cette propriété en excellent état lors d'une visite privée. Au plaisir de vous rencontrer.

CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

Détails des commodités

- 5 Zimmer, moderne Einbauküche, Gästeduschbad im Erdgeschoss, modernes Duschbad im Obergeschoss, Kaminofen, Hauswirtschaftsraum, Speisekammer, Wintergarten, Geräteschuppen, Mähroboter
- Fußbodenbelag: Fliesen, Parkett, Vinyl, Teppichboden
- Holzfenster mit Isoverglasung
- Gasheizung aus 2012
- Garage mit Wallbox
- Balkonkraftwerk, ca. 55 kWh im Monat
- Glasfaseranschluss bereits am Haus
- liebevoll angelegter Garten

CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

Tout sur l'emplacement

Drage an der Eider ist mit seinen rd. 673 Einwohnern ein landwirtschaftlich geprägtes Dorf in Nordfriesland und beeindruckt durch eine Vielzahl an reetgedeckten Häusern. Daneben gibt es verschiedene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Erholungssuchende genießen die Badestelle an der Eider.

Über die B202 ist man in wenigen Minuten im Holländerstädtchen Friedrichstadt mit Ärzten, Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und dem Fernbahnhof nach Sylt bzw. Hamburg.

Die Kreisstadt Husum erreicht man nach rd. 18 km.

CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 58.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25266019 - 25878 Drage

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