

Sankt Michaelisdonn

# Charmantes Einfamilienhaus in guter Lage

CODE DU BIEN: 26404010



PRIX D'ACHAT: 239.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 714 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

- 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: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

## En un coup d'œil

|                        |   |
|------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | <b>26404010</b>                         |
| Surface habitable      | <b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>            |
| Type de toiture        | <b>à deux versants</b>                  |
| Pièces                 | <b>5</b>                                |
| Chambres à coucher     | <b>4</b>                                |
| Salles de bains        | <b>1</b>                                |
| Année de construction  | <b>1907</b>                             |
| Place de stationnement | <b>1 x Abri de voitures, 1 x Garage</b> |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Prix d'achat                 | <b>239.000 EUR</b>   |
| Type de bien                 | <b>Maison individuelle</b>   |
| Commission pour le locataire | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| Modernisation / Rénovation   | <b>2022</b>  |
| État de la propriété         | <b>Bon état</b>  |
| Technique de construction    | <b>massif</b>  |
| Aménagement                  | <b>WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine</b>  |

**CODE DU BIEN: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

## Informations énergétiques

|  |                            |  |                                   |
|--|----------------------------|--|-----------------------------------|
| <b>Chauffage</b>                                 | <b>Huile</b>               | <b>Certification<br/>énergétique</b>                                     | <b>Diagnostic<br/>énergétique</b> |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | <b>15.05.2028</b>          | Consommation<br>d'énergie  | <b>145.20 kWh/m²a</b>             |
| <b>Source<br/>d'alimentation</b>                 | <b>Combustible liquide</b> | <b>Classement<br/>énergétique</b>  | <b>E</b>                          |
|  |                            | <b>Année de<br/>construction selon le<br/>certificat<br/>énergétique</b> | <b>1907</b>                       |

CODE DU BIEN: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La propriété



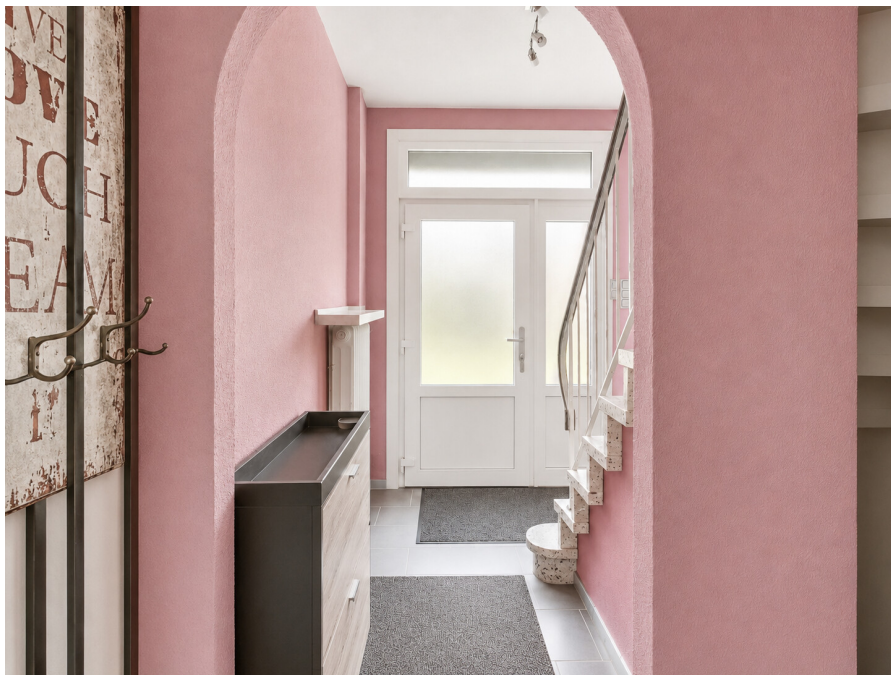
CODE DU BIEN: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## 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: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

## 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)**