

Heide

Wohn- und Geschäftshaus mit stabilem Ertrag und Entwicklungspotenzial in Heide

CODE DU BIEN: 26471007.10



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 765.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 158,87 m² • SUPERFICIE DU TERRAIN: 839 m²

CODE DU BIEN: 26471007.10 - 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: 26471007.10 - 25746 Heide

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26471007.10
Surface habitable	ca. 158,87 m²
Type de toiture	à deux versants
Année de construction	1875
Place de stationnement	12 x Garage

Prix d'achat	765.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 350 m²
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 191,93 m²
Espace locatif	ca. 350 m²

CODE DU BIEN: 26471007.10 - 25746 Heide

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	121.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.06.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1875

CODE DU BIEN: 26471007.10 - 25746 Heide

La propriété



CODE DU BIEN: 26471007.10 - 25746 Heide

La propriété



CODE DU BIEN: 26471007.10 - 25746 Heide

La propriété



CODE DU BIEN: 26471007.10 - 25746 Heide

La propriété



CODE DU BIEN: 26471007.10 - 25746 Heide

La propriété



CODE DU BIEN: 26471007.10 - 25746 Heide

La propriété



CODE DU BIEN: 26471007.10 - 25746 Heide

La propriété



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04522 - 76 56 97 0

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Möllemann
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | commercial.kiel@von-poll.com



**Ihr Partner für
renditestarke
Immobilieninvestments**

KOMPETENZ, DIE WERTE SCHAFFT

Wir begleiten Eigentümer, Projektentwickler und Investoren mit fundierter Marktkenntnis und maßgeschneiderten Strategien – von der ersten Idee bis zum erfolgreichen Abschluss.



UNSERE SCHWERPUNKTE



**Verkauf von
Mehrfamilienhäusern
und Wohnanlagen**

Zielgerichtete
Ansprache qualifizierter
Käufer und diskrete
Vermarktung für
optimale Ergebnisse.



**Vermarktung von
Neubauprojekten
und Grundstücken**

Strategische
Positionierung,
zielgruppengenaue
Vermarktung für maximale
Wertschöpfung.



**Ansprache von
Kapitalgebern
und Investoren**

Zugang zu einem
starken Netzwerk
geprüfter Investoren –
regional und
überregional.



**Marktpreis-
einschätzung und
Projektpositionierung**

Fundierte Bewertung
und datenbasierte
Strategien für eine
optimale Platzierung
am Markt.



**Professionelle
Vermarktung bis
zum Abschluss**

Ganzheitliche
Betreuung – strukturiert,
transparent und
erfolgsorientiert.

CODE DU BIEN: 26471007.10 - 25746 Heide

La propriété



Unser neuer
FINANZIERUNGSPARTNER

Wolfgang Staschull

Ihr Ansprechpartner für die
**Immobilienfinanzierung von
Mehrfamilienhäusern.**



Individuelle
Beratung



Top
Konditionen



Professionelle
Abwicklung



Immobilien- bewertung – *schnell* und unverbindlich.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf VON POLL IMMOBILIEN Home.

www.home.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26471007.10 - 25746 Heide

La propriété

VP VON POLL IMMOBILIEN

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App
SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR

Laden im App Store

JETZT BEI Google Play



www.von-poll.com

Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.

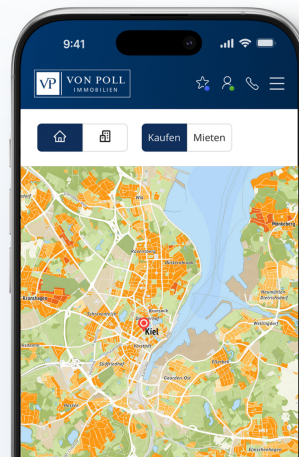


CODE DU BIEN: 26471007.10 - 25746 Heide

La propriété

Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



Selbstständige/r Immobilienmakler/in (m/w/d) gesucht!

COMMERCIAL BEREICH – SCHLESWIG-HOLSTEIN



- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein

Jetzt bewerben!

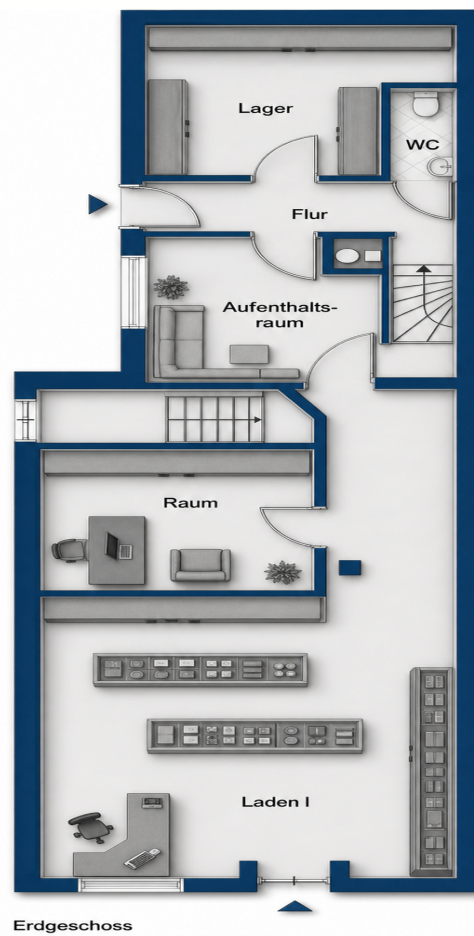
- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein

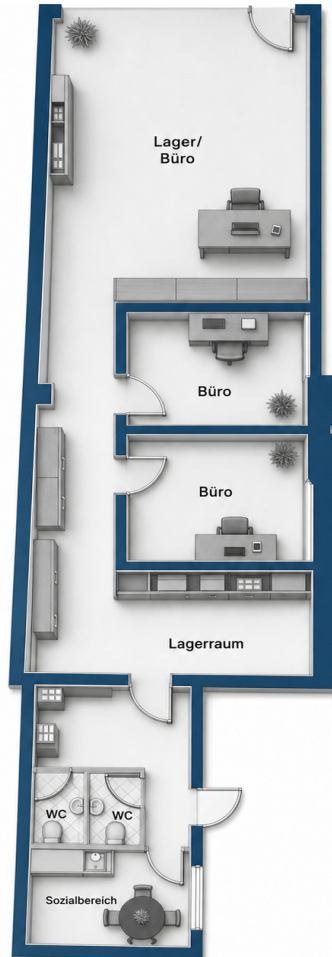


CODE DU BIEN: 26471007.10 - 25746 Heide

Plans d'étage

VP VON POLL
COMMERCIAL







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: 26471007.10 - 25746 Heide

Une première impression

Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Heide befindet sich direkt in der Fußgängerzone der Heider Innenstadt und verbindet eine stabile Kapitalanlage mit zentralem Wohnen. Die gute Mikrolage mit hoher Passantenfrequenz macht die Immobilie besonders interessant für Investoren, Gewerbetreibende oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten in zentraler Lage verbinden möchten.

Im Erdgeschoss befinden sich modernisierte und gut vermietete Ladenflächen, die von der zentralen Lage profitieren. Große Schaufensterfronten und Fensterflächen sorgen für maximale Sichtbarkeit, eine optimale Präsentation der Geschäfte und eine helle, einladende Verkaufsatmosphäre. Die etablierten Ladengeschäfte gewährleisten eine nachhaltige Vermietungssituation und attraktive Mieteinnahmen in dieser gefragten Einzelhandelslage.

Die darüberliegende, renovierte Wohnung, die sich über zwei Etagen erstreckt, bietet großzügiges Wohnen inmitten der Innenstadt. Sie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle Wohnräume mit großen Fenstern. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die einen seltenen privaten Außenbereich in zentraler Stadtlage schafft und den Wohnkomfort deutlich erhöht.

Die Wohneinheit verfügt über einen separaten Hauseingang, der eine klare Trennung zwischen Gewerbe- und Wohnbereich ermöglicht – ein gefragtes Merkmal bei innerstädtischen Wohn- und Geschäftshäusern.

Ein weiterer großer Vorteil ist der rückwärtig gelegene Garagenhof mit mehreren Stellplätzen, der in der Innenstadt von Heide einen erheblichen Mehrwert darstellt.

Das Gebäude wurde laufend modernisiert und instandgehalten, sodass sich die Immobilie in einem gepflegten Gesamtzustand präsentiert. Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage, vermieteten Gewerbeflächen, attraktiver Wohnqualität und guten Parkmöglichkeiten macht dieses Objekt zu einer nachhaltigen Kapitalanlage in Heide mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Ein vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus in der Fußgängerzone von Heide, ideal als Investmentimmobilie, Anlageobjekt oder zur Kombination aus Wohnen und Vermieten – in einer der gefragtesten Lagen der Region Dithmarschen.

CODE DU BIEN: 26471007.10 - 25746 Heide

Détails des commodités

- Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage von Heide
- Direkte Lage in der Fußgängerzone
- Vermietete Gewerbeflächen im Erdgeschoss
- Renovierte Wohnung über zwei Etagen
- Große Schaufensterfronten
- Helle und gut sichtbare Ladenflächen
- Separate Zugänge für Wohn- und Gewerbebereich
- Großzügige Dachterrasse
- Helle Wohnräume mit durchdachter Raumaufteilung
- Rückwärtig gelegener Garagenhof
- Gepflegter Gesamtzustand
- Laufend modernisiert und instand gehalten
- Attraktive Kombination aus Wohnen und Vermieten
- Hohe Passantenfrequenz und gute Sichtbarkeit

CODE DU BIEN: 26471007.10 - 25746 Heide

Tout sur l'emplacement

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in absolut zentraler Lage von Heide, direkt in der Fußgängerzone der Innenstadt. Diese exponierte Mikrolage zeichnet sich durch eine hohe Passantenfrequenz, gute Sichtbarkeit und ein lebendiges Umfeld mit vielseitigem Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten aus.

Dank der unmittelbaren Nähe zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist der Standort sowohl für Gewerbetreibende als auch für Bewohner besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte und öffentliche Einrichtungen sind bequem fußläufig erreichbar.

Die zentrale Innenstadtlage bietet nicht nur beste Voraussetzungen für eine nachhaltige gewerbliche Vermietung, sondern auch ein urbanes Wohnumfeld mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität. Der rückwärtige Bereich mit Garagenhof ergänzt die Lage um einen wichtigen praktischen Vorteil, der in dieser Innenstadtlage einen echten Mehrwert darstellt.

Insgesamt überzeugt der Standort durch seine starke innerstädtische Position, gute Erreichbarkeit und stabile Nachfrage – ideale Voraussetzungen für eine werthaltige Kapitalanlage.

CODE DU BIEN: 26471007.10 - 25746 Heide

Plus d'informations

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: 26471007.10 - 25746 Heide

Contact

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

Sven Möllemann

Johannisstraße 1a, 24306 Plön
Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0
E-Mail: commercial.kiel@von-poll.com

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

www.von-poll.com