

Wesseln

RESERVIERT - Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24404004



???? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 309 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 876 m²

??????? ?????????: 24404004 - 25746 Wesseln

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ???????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24404004 - 25746 Wesseln

?? ??? ??????

???????? ??????????	24404004	????? ???????	649.000 EUR
????????????	ca. 309 m ²	??????	
?????? ???????	????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	8		
????????????? ??? ???????????	6	????????? ??????????????	?????????
?????????????	2	?????????????????????	ca. 0 m ²
????? ??????????????	1993	??????	
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24404004 - 25746 Wesseln

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	GAS	???????? ?????????????? ??????????????	131.10 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	27.01.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24404004 - 25746 Wesseln

?? ?????????



www.von-poll.com



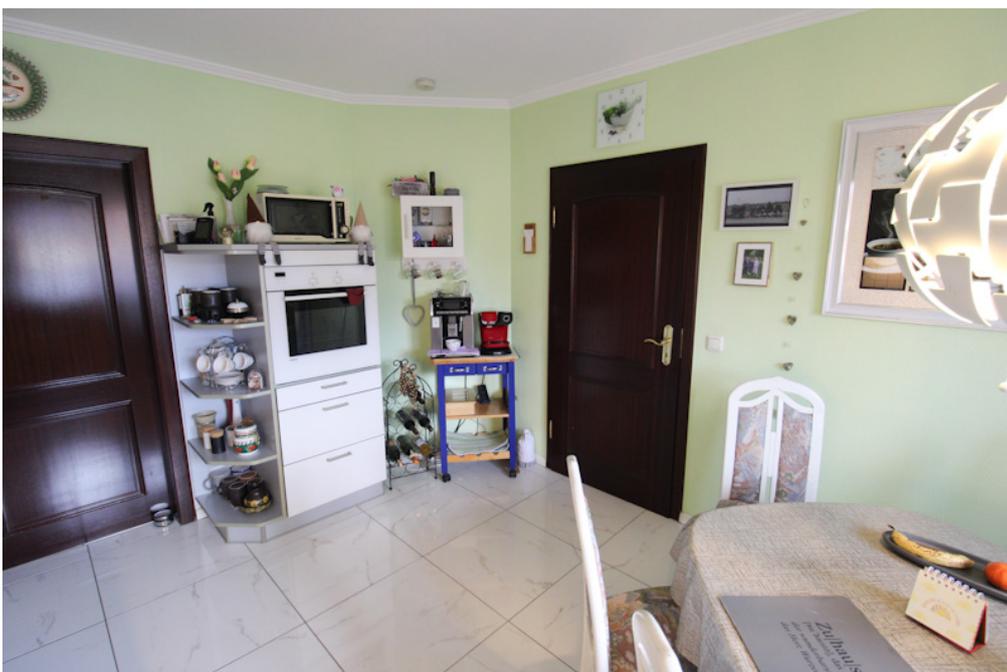
???????? ??????????: 24404004 - 25746 Wesseln

?? ?????????



???????? ?????????: 24404004 - 25746 Wesseln

?? ?????????



???????? ?????????: 24404004 - 25746 Wesseln

?? ?????????



???????? ?????????: 24404004 - 25746 Wesseln

?? ?????????



???????? ?????????: 24404004 - 25746 Wesseln

?? ?????????



???????? ??????????: 24404004 - 25746 Wesseln

?? ?????????



???????? ??????????: 24404004 - 25746 Wesseln

?? ?????????



???????? ??????????: 24404004 - 25746 Wesseln

?? ?????????



???????? ??????????: 24404004 - 25746 Wesseln

?? ??????????



???????? ??????????: 24404004 - 25746 Wesseln

?? ?????????



???????? ??????????: 24404004 - 25746 Wesseln

?? ?????????



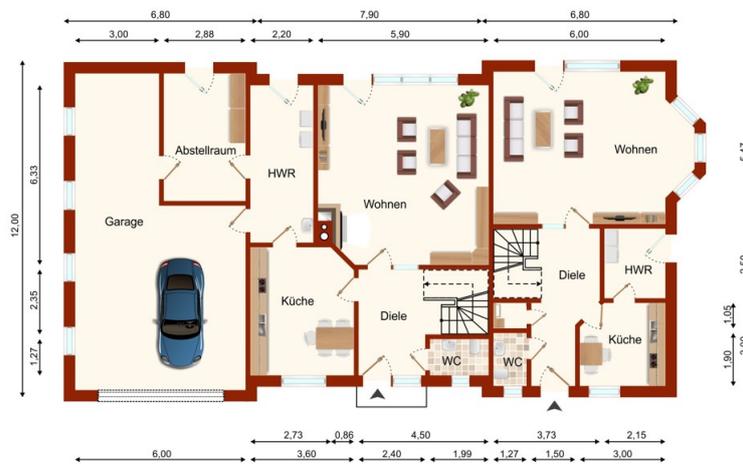
???????? ??????????: 24404004 - 25746 Wesseln

?? ?????????



???????? ?????????: 24404004 - 25746 Wesseln

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 24404004 - 25746 Wesseln

??? ?????? ???????????

Dieses sehr schöne Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 1993 in massiver Bauweise in ruhiger Lage von Wesseln erreicht. Es besticht durch eine großzügige Raumaufteilung, seine wertige Ausstattung und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob Sie die Immobilie zu einem kompletten Einfamilienhaus umfunktionieren, es als Mehr-Generationen-Haus nutzen, oder mit der Einliegerwohnung zusätzliche Mieteinnahmen generieren möchten, vieles ist hier möglich. Auf die neuen Eigentümer warten im Haupthaus im Erdgeschoss das Gäste-WC die Wohnküche mit moderner Einbauküche, das Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zur Südterrasse, sowie der Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Doppelgarage nebst Abstellraum. Im Obergeschoss befinden sich die 3 Schlafräume und das Vollbad. Ein weiteres Zimmer mit Abstellraum ist derzeit an die Einliegerwohnung abgetreten, wobei ein Rückbau schnell umsetzbar ist. Die sich rechts anschließende und bereits geräumte Einliegerwohnung verfügt im Erdgeschoss über ein Gäste-WC, einen kleinen Abstellraum, die Küche mit Einbauküche, den Hauswirtschaftsraum, sowie das große Wohn-/Esszimmer mit teilweise elektrischen Rollläden und Zugang zur Südterrasse. Derzeit ist ein Treppenlift in das Obergeschoss vorhanden. Dort warten auf die neuen Bewohner ein Gästezimmer, das Duschbad, das große Schlafzimmer mit eigenem Balkon und Durchgang zum bereits erwähnten zusätzlichen Zimmer des Haupthauses. Ein Glasfaseranschluss ist jeweils vorhanden. Abstellmöglichkeiten für beide Wohneinheiten bestehen zusätzlich auf dem Dachboden. Die pflegeleicht angelegten Gärten, das zusätzliche Gerätehaus, sowie zusätzliche Kfz-Stellplätze runden dieses attraktive Angebot ab, das ab dem 01. Juni 2024 komplett frei übernommen werden kann.

??????? ????????: 24404004 - 25746 Wesseln

???????????????? ???? ??????????

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, 8 Zimmern, 2 Einbauküchen, 2 Gäste-WC, Hauswirtschaftsräume, 1 Duschbad, 1 Vollbad, Kamin im Haupthaus, Abstellmöglichkeiten in der Garage bzw. auf dem Dachboden
- Fußbodenbeläge: Fliesen, Marmor, Teppich
- Gasheizung Baujahr 2004 (Wärmemengenzähler an den Heizkörpern)
- Glasfaseranschluss
- Südterrassen
- Balkon
- pflegleichter Garten

??????? ????????: 24404004 - 25746 Wesseln

??? ??? ??? ????????????

Das hier angebotene komplette Doppelhaus befindet sich in ruhiger Lage von Wesseln, einer kleinen Gemeinde in Dithmarschen mit rd. 1.423 Einwohnern, unmittelbar angrenzend an die Kreisstadt Heide. Sie bietet neben einer Grundschule und u.a. dem Ringreiterverein diverse Einkaufsmöglichkeiten. Wer mehr benötigt, findet in Heide, der "Marktstadt im Nordseewind", infrastrukturell alles, was das Herz begehrt. Handel und Gewerbe offerieren Einwohnern und Gästen unzählige Einkaufsmöglichkeiten, und das nicht nur im Bereich des mit rd. 47.000 m² 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.

??????? ?????????: 24404004 - 25746 Wesseln

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 131.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24404004 - 25746 Wesseln

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Thorsten Lemcke

Friedrichstraße 40 Heath / Husum
E-Mail: heide@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com