

Heide

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

????????? ??????????: 24404032



VON POLL  
IMMOBILIEN®



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

????? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 151 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 1.052 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 24404032 - 25746 Heide

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 24404032 - 25746 Heide

?? ??? ????

????????? ??????????	24404032
???????????	ca. 151 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	5
????????????? ????	4
???????????	
???????????	1
????? ??????????????	1985
????? ??????????????	1 x ???????????? ????? ????????????, 1 x ???????

????? ????????	549.000 EUR
??????	?????????????
???????????	?????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2024
???????????	???????
???????????	???????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ?????, ????????????????? ???????????

????????? ??????????: 24404032 - 25746 Heide

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
????? ????????????	??????
???????????????	10.02.2034
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	115.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	D
???????????	
???????????	
????? ????????????????	1985
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

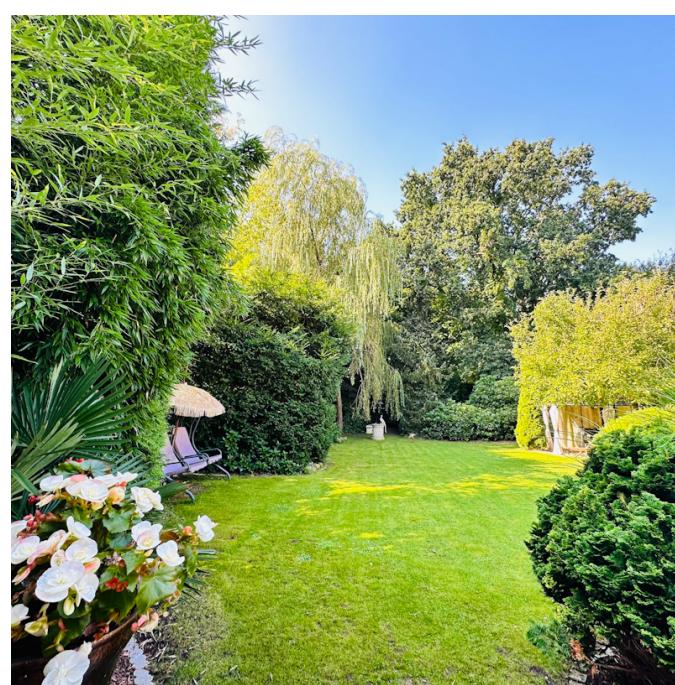
???????? ?????: 24404032 - 25746 Heide

?? ???????



???????? ?????: 24404032 - 25746 Heide

?? ???????



???????? ?????: 24404032 - 25746 Heide

?? ???????



???????? ?????: 24404032 - 25746 Heide

?? ???????



???????? ?????: 24404032 - 25746 Heide

?? ???????



???????? ?????: 24404032 - 25746 Heide

?? ???????



???????? ?????: 24404032 - 25746 Heide

?? ???????



???????? ?????: 24404032 - 25746 Heide

?? ???????



???????? ?????: 24404032 - 25746 Heide

?? ???????



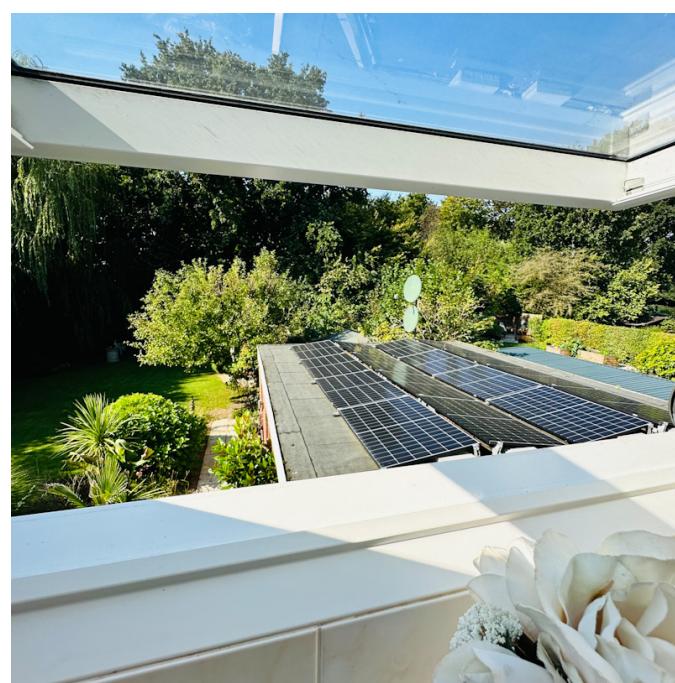
???????? ?????: 24404032 - 25746 Heide

?? ???????



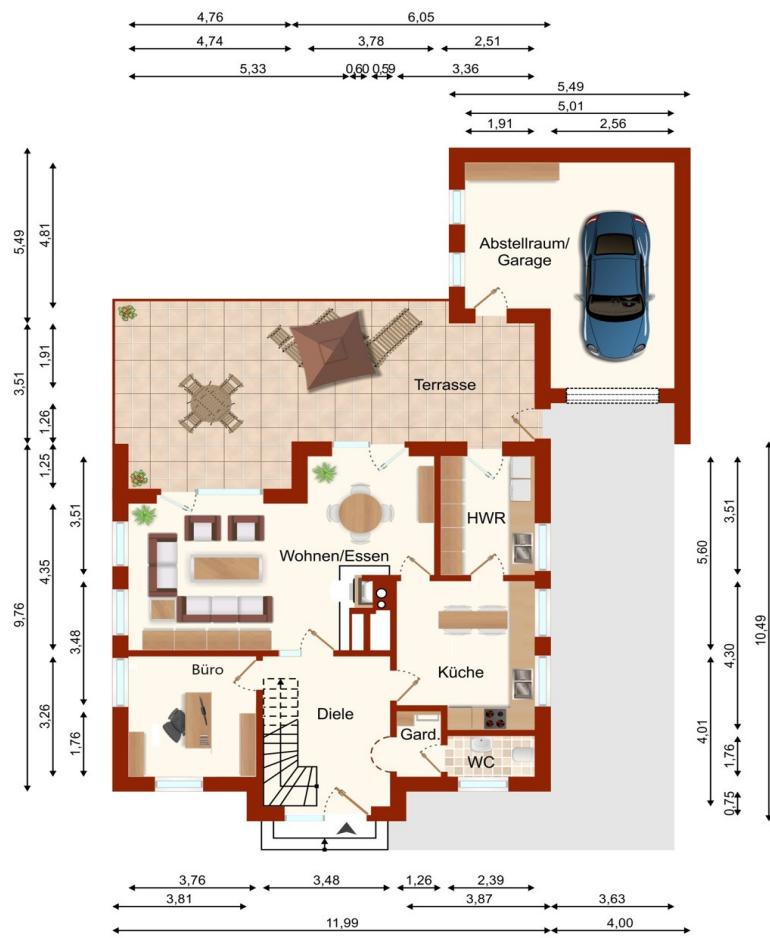
???????? ?????: 24404032 - 25746 Heide

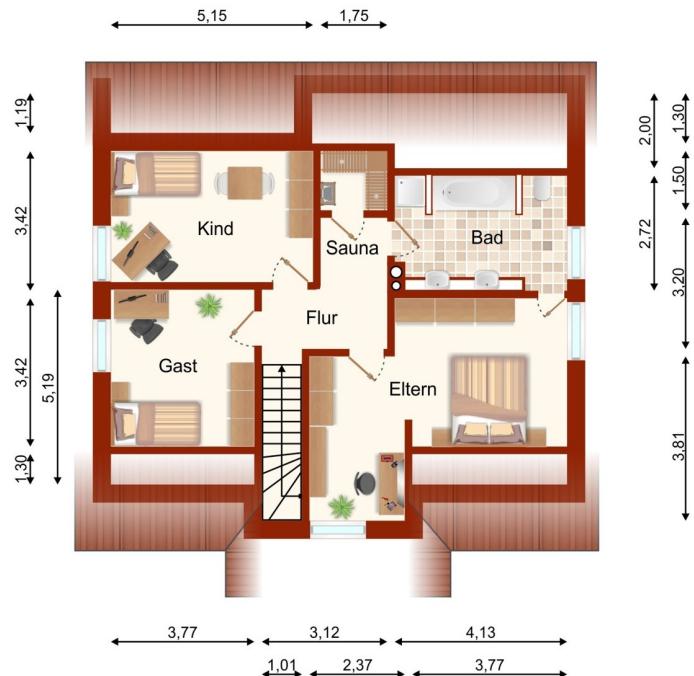
?? ???????



????????? ?????????: 24404032 - 25746 Heide

???????





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

????????? ????????: 24404032 - 25746 Heide

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

????? ? ??????????? ??????????? ???????????????, ?????????? ?? 1985 ?? ?????????  
????????????????? ???????, ?????????? ?? ??? ?????? ??????. ?????????? ???  
????????????????? ??????? ?????? ?? ???????????, ??????? ?????????? ???????????????  
??? ?????????????????? ??? ?????? ?? ??????. ?????? ??????????????? - 2015: ???  
????????? ?????????? ?? ?????? ????? - 2019: ?????? ?????????? ?? ??????????,  
????????????????? ???????, ?????? ?????????? ?????, ?????????? ?????, WC  
????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? - 2022: ??????????  
????????? - 2023: ?????????? ?????????????? ?????????? (6,56 kWp ?? ???????  
????????? ??????? 9,6 kWh, ?????????? ??? ?????????? ?????????? - 2024:  
??? ?????????? ??????. ?????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ???????, ?? ?????? ??  
????????? WC ?????????? ??? ?????? ??? ?? ?????? ??? ?????????? ???????, ?? ?????? ??  
????????? ??????? ?? ?????????????? ??? ?????? ?????? ??????. ?????? ?????? ???????, ???????  
????????? ??????? ??? ?????????? ??? ?????? ??????????/????????? ?? ?????? ???  
????????? ?? ??? ?????? ??????? ?????????? ??????. ??? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??  
?????????, ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ???  
????? ?????????? ??? ?????????? Miele ??? ?? ??. ?? ?????????????? ??????????  
????????? ?? ?????????? ?? ?????? ??? ?????? ??????????/?????????, ?????? ??? ??? ?????  
????????????? ?? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ???  
??????, ?????? ?????????? ???????, ??? ?????????? ?????? ?????? ??????. ?? ??????,  
?? ?????? ?????????? ??????? ?????? ?????? ?????????? ??????????/?????????, ?????? ??????  
????????? ??? ?? ?????????? ??? ?????? ??????. ? ?????? ?????? ??? ?????? ??????????,  
????? ?????? ??? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????? ????. ? ??????????  
?????, ?? ?? ?????? ?????????? ??????? ???, ?????? ?????? ??????????????,  
????????????? ??? ?? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ??????, ???  
????????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????? ??  
????????? ??????, ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????? ?????? ?? ?????????? ??  
????????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????? ??????. ??? ?????????? ??  
????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ?? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???  
??? ?????????? ??? ?? ?????????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ??????????  
????????? ???.

????????? ?????????: 24404032 - 25746 Heide

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

- 5 Zimmer, top Einbauküche, Gäste-WC, Vollbad (mit Eckbadewanne, Dusche, Urinal und Doppelwaschtisch), Hauswirtschaftsraum, offener Kamin, Infrarotsauna
- Fußbodenbelag: Fliesen, Vinyl und Teppichböden
- Kunststofffenster
- Gasheizung aus 2015
- Garage mit elektrischem Tor, PV-Anlage (aus 2023) und Wallbox
- teilüberdachte Terrasse
- neue Auffahrt aus 2022
- schönes Grundstück

????????? ?????????: 24404032 - 25746 Heide

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

Heide, die "Marktstadt im Nordseewind" ist die Kreisstadt des Landkreises Dithmarschen und bietet seinen rd. 21.844 Einwohnern infrastrukturell alles, was das Herz begehrts.

Handel und Gewerbe offerieren Einwohnern und Gästen unzählige Einkaufsmöglichkeiten, und das nicht nur im Bereich des mit rd. 47.000 m<sup>2</sup> 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.

???????? ?????: 24404032 - 25746 Heide

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.2.2034.

Endenergiebedarf beträgt 115.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 24404032 - 25746 Heide

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

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

Thorsten Lemcke

---

Friedrichstraße 40, 25746 Heide

Tel.: +49 481 - 12 09 49 55

E-Mail: [heide@von-poll.com](mailto:heide@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)