

Drage

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit sehr guten Energiewerten in ruhiger Lage

????????? ??????????: 25266019



???? ??????: 385.000 EUR • ??????????: ca. 175,45 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 640 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25266019 - 25878 Drage

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

???????? ?????????: 25266019 - 25878 Drage

?? ??? ??????

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| ???????? ?????????   | 25266019                  |
| ???????????          | ca. 175,45 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????         | ????????????? ?????       |
| ?????????            | 5                         |
| ????????????? ???    | 4                         |
| ???????????          |                           |
| ???????????          | 2                         |
| ????? ?????????????  | 1991                      |
| ?????? ????????????? | 1 x ????????????          |
|                      | ?????? ??????????????,    |
|                      | 1 x ????????              |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 385.000 EUR                                                                           |
| ??????               | ?????????????                                                                         |
|                      | ?????????????????                                                                     |
| ?????????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 2024                                                                                  |
| ?????????            | ?????????                                                                             |
| ?????????????        |                                                                                       |
| ?????????            | WC ??????????????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????                       |

??????? ???????: 25266019 - 25878 Drage

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

|                                                     |                      |                                                                               |               |
|-----------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                      | 58.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 03.09.2035           | ?????????????<br>?????????????????<br>???????????                             | B             |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ????? ??????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1991          |



??????? ???????? : 25266019 - 25878 Drage

?? ????????





??????? ??????: 25266019 - 25878 Drage

?? ????????





??????? ??????: 25266019 - 25878 Drage

?? ???????



??????? ???????? : 25266019 - 25878 Drage

?? ????????





??????? ???????? : 25266019 - 25878 Drage

?? ????????



??????? ???????? : 25266019 - 25878 Drage

?? ????????





??????? ???????? : 25266019 - 25878 Drage

?? ????????



??????? ???????? : 25266019 - 25878 Drage

?? ????????





??????? ???????? : 25266019 - 25878 Drage

?? ????????



??????? ???????? : 25266019 - 25878 Drage

?? ????????





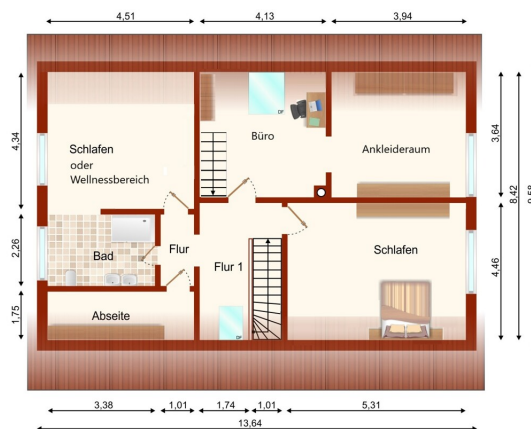
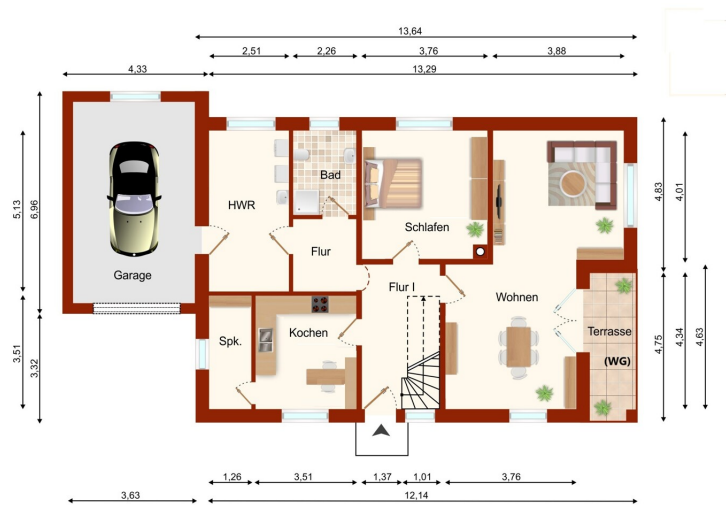
??????? ???????: 25266019 - 25878 Drage

?? ????????



??????? ???????? : 25266019 - 25878 Drage

??????



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



??????? ???????: 25266019 - 25878 Drage

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Drage wartet auf seine neuen Eigentümer.

Es ist bereits geräumt, und kann somit auch kurzfristig übergeben werden.

In massiver Bauweise im Jahr 1991 errichtet, besticht es durch sehr gute Energiewerte und ein großzügiges Platzangebot, dass auch ein Wohnen auf einer Ebene bzw. die Aufteilung in 2 Wohneinheiten ermöglicht.

Die Energiewerte resultieren nicht zuletzt aus den bereits durchgeführten Modernisierungen.

Exemplarisch erwähnt seien hier:

- Erneuerung der Gasheizung im Jahr 2012
- Dämmung der obersten Geschossdecke und Versiegelung des Dachs
- Einblasdämmung im Jahr 2024

Weitere Maßnahmen, wie z.B. die Erneuerung der Küche, des Duschbads im Obergeschoss, der Türen, Schalter bzw. Steckdosen, sowie teilweise der Bodenbeläge erfolgten ab 2020.

Zusätzlich wurden ein Balkonkraftwerk mit einer Leistung von rd. 55 kWh errichtet, eine Wallbox installiert, sowie das Garagentor erneuert. Der Glasfaseranschluss liegt bereits am Haus.

Empfangen von einem großzügigen Eingangsbereich stehen im Erdgeschoss die moderne Einbauküche mit Sitzgelegenheit und Speisekammer, der Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Garage, ein Gästezimmer nebst Gästeduschbad, sowie das sehr schöne Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen und direktem Zugang zum Wintergarten zur Verfügung.

Über eine offene Treppe gelangt man das Obergeschoss. Vom geräumigen Flur aus erreicht man die einzelnen Zimmer und den Abstellraum, wobei der ursprüngliche Grundriss verändert wurde.

Aus dem geplanten Wohnbereich wurden ein großes Schlafzimmer, sowie ein Ankleidezimmer, dass aktuell durch das Gästezimmer/Büro erreichbar ist. Alternativ ist

auch ein direkter Zugang vom Schlafzimmer aus durch die Leichtbauwand darstellbar.

Das Büro bietet zusätzlich über eine feste Treppe den Zugang zum ausgedienten Dachboden, der über reichlich Stauraum verfügt.

Das Duschbad wurde modernisiert und hin zum ursprünglich weiteren Schlafzimmer geöffnet, da dieses zu einem Wellnessbereich umgebaut werden sollte. Ein Rückbau zu einem Schlafzimmer ist hier mit einfachen Mitteln schnell erreicht.

Der Außenbereich ist liebevoll angelegt, und verfügt über eine schöne Terrasse, sowie einen Geräteschuppen. Den Rasen mäht der vorhandene Mähroboter.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese gepflegte Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Wir freuen uns auf Sie.



??????? ?????????: 25266019 - 25878 Drage

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

- 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

??????? ?????????: 25266019 - 25878 Drage

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

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.

??????? ?????????: 25266019 - 25878 Drage

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 58.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



??????? ???????: 25266019 - 25878 Drage

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

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

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)