

Drage

Jól karbantartott, kiváló energiahatékonyságú családi ház csendes helyen

VP azonosító: 25266019



VÉTELÁR: 385.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 175,45 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 640 m²

VP azonosító: 25266019 - 25878 Drage

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25266019 - 25878 Drage

Áttekintés

VP azonosító	25266019
Hasznos lakótér	ca. 175,45 m ²
Teto formája	Konytteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1991
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	385.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25266019 - 25878 Drage

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	58.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1991

VP azonosító: 25266019 - 25878 Drage

Az ingatlan



VP azonosító: 25266019 - 25878 Drage

Az ingatlan



VP azonosító: 25266019 - 25878 Drage

Az ingatlan



VP azonosító: 25266019 - 25878 Drage

Az ingatlan



VP azonosító: 25266019 - 25878 Drage

Az ingatlan



VP azonosító: 25266019 - 25878 Drage

Az ingatlan



VP azonosító: 25266019 - 25878 Drage

Az ingatlan



VP azonosító: 25266019 - 25878 Drage

Az ingatlan



VP azonosító: 25266019 - 25878 Drage

Az ingatlan



VP azonosító: 25266019 - 25878 Drage

Az ingatlan



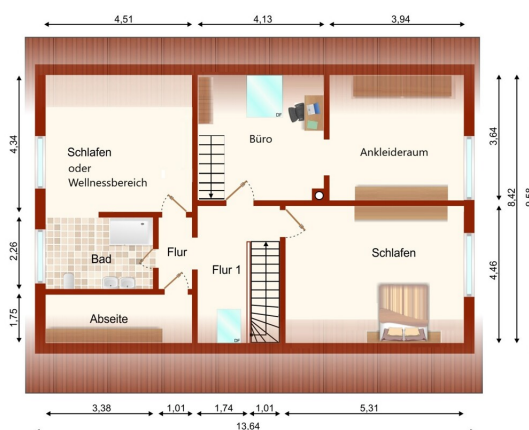
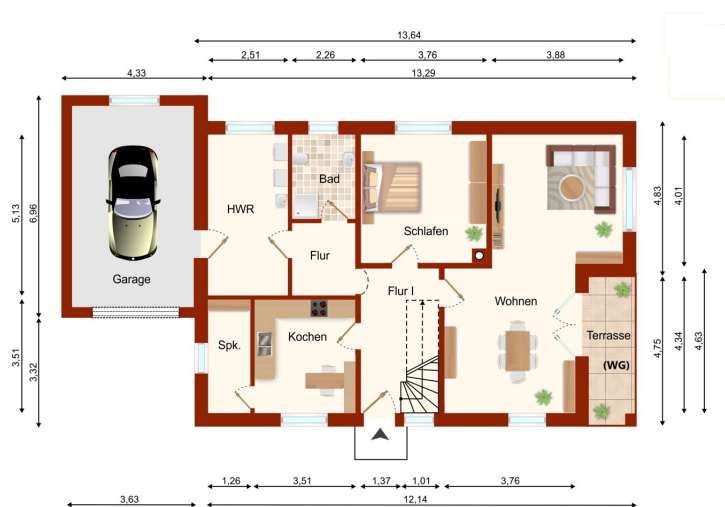
VP azonosító: 25266019 - 25878 Drage

Az ingatlan



VP azonosító: 25266019 - 25878 Drage

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25266019 - 25878 Drage

Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, különálló ház Drage csendes részén várja új tulajdonosait. Már üres, így rövid időn belül átadható. Az 1991-ben, szilárd építési módszerekkel épült ház kiváló energiahatékonysággal és nagyvonalú térrel büszkélkedhet, amely lehetővé teszi az egyszintes lakást vagy két különálló lakássá alakítást. Az energiahatékonyság nagyrészt a már elvégzett modernizációknak köszönhető. Ezek közé tartozik: - A gázfűtési rendszer cseréje 2012-ben - A legfelső emelet mennyezetének szigetelése és a tető lezárása - Befűjt szigetelés 2024-ben. További fejlesztések, mint például a konyha, az emeleti zuhanyzó, az ajtók, kapcsolók és konnektorok, valamint a padlóburkolat egy részének felújítása, 2020-tól kezdődően fejeződtek be. Ezenkívül egy körülbelül 55 kWh kapacitású erkélyes napelemes rendszert telepítettek, egy fali töltőállomást szereltek fel, és a garázkaput kicserélték. A házhoz már be van kötve optikai internet. A tágas elosztóval rendelkező földszinten található a modern, felszerelt konyha étkezővel és kamrával, egy garázshoz nyíló háztartási helyiség, egy vendégszoba saját zuhanyzós fürdőszobával, valamint egy nagyon vonzó nappali/étkező fatüzelésű kályhával és közvetlen télikert-hozzáféréssel. Nyitott lépcső vezet az emeletre. A tágas folyosóról közelíthetők meg az egyes szobák és a tárolóhelyiség, bár az eredeti alaprajzot megváltoztatták. A tervezett nappalit egy nagy hálószobává és egy gardróbba alakították át, amely jelenleg a vendégszobán/irodán keresztül közelíthető meg. Alternatív megoldásként a hálószobából a válaszfalon keresztül is közvetlen hozzáférés lehetséges. Az irodából egy fix lépcsőn keresztül lehet feljutni a kész padlásra, amely bőséges tárolóhelyet biztosít. A zuhanyzós fürdőszobát modernizálták, és megnyitották az eredetileg egy másik hálószobával, mivel ezt wellness-részleggé alakították át. A hálószobává való visszaalakítása könnyen megvalósítható. A kültéri terület gyönyörűen parkosított, és magában foglal egy szép teraszt és egy kerti fészert. A gyepet a meglévő robotfűnyíró tartja karban. Örömmel mutatjuk be Önnek ezt a jól karbantartott ingatlant egy személyes megtekintés során. Várjuk a találkozást.

VP azonosító: 25266019 - 25878 Drage

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25266019 - 25878 Drage

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25266019 - 25878 Drage

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 58.00 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25266019 - 25878 Drage

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thorsten Lemcke

Friedrichstraße 40, 25746 Heide

Tel.: +49 481 - 12 09 49 55

E-Mail: heide@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com