

Heide

## Casa indipendente ampiamente ristrutturata in una strada senza uscita

Codice oggetto: 24404032



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

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 151 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.052 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 24404032 - 25746 Heide**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 24404032 - 25746 Heide

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24404032
Superficie netta	ca. 151 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1985
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 24404032 - 25746 Heide

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	115.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.02.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

Codice oggetto: 24404032 - 25746 Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 24404032 - 25746 Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 24404032 - 25746 Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 24404032 - 25746 Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 24404032 - 25746 Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 24404032 - 25746 Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 24404032 - 25746 Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 24404032 - 25746 Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 24404032 - 25746 Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 24404032 - 25746 Heide

## La proprietà



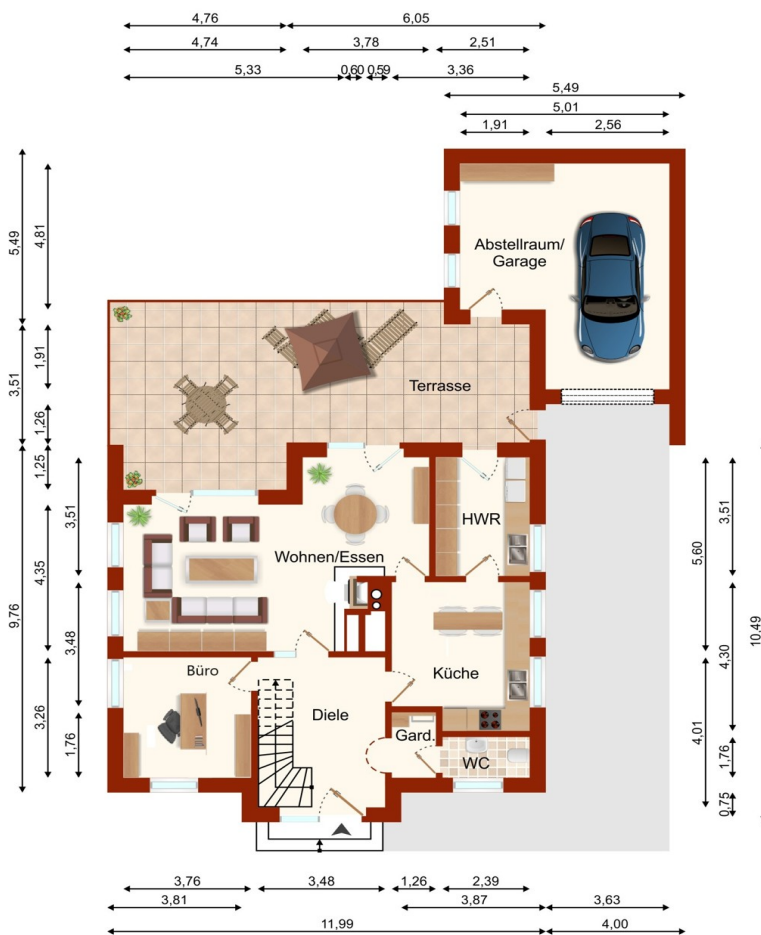
Codice oggetto: 24404032 - 25746 Heide

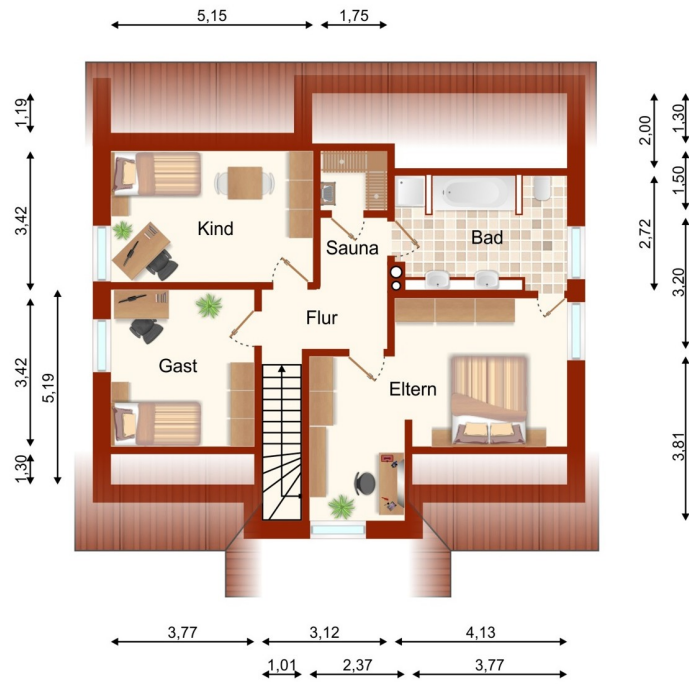
## La proprietà



Codice oggetto: 24404032 - 25746 Heide

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 24404032 - 25746 Heide**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente, costruita nel 1985 con solidi metodi di costruzione e curata nei minimi dettagli, è situata in una tranquilla strada senza uscita. Vanta una planimetria ben progettata e ampie ristrutturazioni di alta qualità eseguite nel corso degli anni. Queste includono: - 2015: nuovo impianto di riscaldamento a gas - 2019: ristrutturazione completa del piano terra, inclusi pavimenti, porte interne bianche, tapparelle elettriche, un bagno per gli ospiti e una cucina componibile di alta qualità - 2022: ristrutturazione del vialetto d'accesso - 2023: installazione di un impianto fotovoltaico (6,56 kWp con un sistema di accumulo a batteria da 9,6 kWh, affittato con tariffa incentivante) - 2024: nuovo rivestimento del tetto. Entrando attraverso un ampio atrio, troverete il moderno bagno per gli ospiti sulla destra e l'ufficio a sinistra, che potrebbe essere utilizzato anche per altri scopi. Dritto di fronte, doppie porte conducono all'ampia zona soggiorno/pranzo con camino aperto e accesso a una terrazza parzialmente coperta. Sia da qui che dal corridoio si accede alla splendida cucina, arredata in modo esclusivo e dotata di bancone per la colazione e cappa aspirante Miele. Ampie superfici di lavoro invitano a cucinare o cuocere al forno insieme. Al piano superiore, i nuovi proprietari troveranno due graziose camere per bambini/ospiti, nonché la camera da letto principale con una zona separata per un utilizzo versatile e accesso diretto all'ampio bagno completamente attrezzato, incluso un doppio lavabo. Il bagno, dotato di una moderna sauna a infrarossi, è accessibile anche dal corridoio del piano superiore. La mansarda è ben isolata, completamente pavimentata e offre quindi ulteriore spazio di stoccaggio. L'area esterna, con la sua terrazza parzialmente coperta, è curata nei minimi dettagli, isolata dalla vegetazione circostante e offre una casetta da giardino, un grazioso gazebo e tanto spazio per i bambini. L'ampio garage con portone elettrico, wallbox e impianto fotovoltaico con accumulatore completa questa interessante offerta. Vi invitiamo a fissare una visita di persona e a toccare con mano la qualità dell'immobile e le sue condizioni eccezionalmente curate e a basso consumo energetico.

**Codice oggetto: 24404032 - 25746 Heide**

## **Dettagli dei servizi**

- 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

**Codice oggetto: 24404032 - 25746 Heide**

## **Tutto sulla posizione**

Heide, die "Marktstadt im Nordseewind" ist die Kreisstadt des Landkreises Dithmarschen und bietet seinen rd. 21.844 Einwohnern 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 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.

**Codice oggetto: 24404032 - 25746 Heide**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.**

**Codice oggetto: 24404032 - 25746 Heide**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Thorsten Lemcke**

---

**Friedrichstraße 40, 25746 Heide**

**Tel.: +49 481 - 12 09 49 55**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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