

Dörpling

# Großzügiges Kapitänshaus mit Doppelgarage und Carport in ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 25404011

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 539.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 201,14 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 775 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25404011 - 25794 Dörpling**

- 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: 25404011 - 25794 Dörpling

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25404011
Superficie netta	ca. 201,14 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	539.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25404011 - 25794 Dörpling

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	114.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.07.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

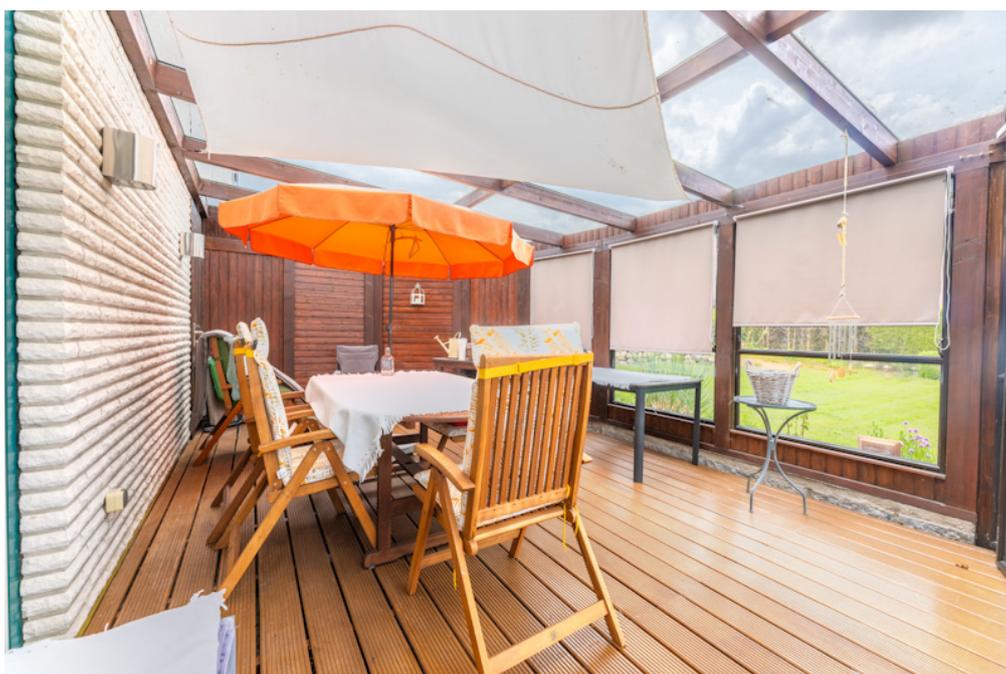
CODICE OGGETTO: 25404011 - 25794 Dörpling

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25404011 - 25794 Dörpling

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25404011 - 25794 Dörpling

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25404011 - 25794 Dörpling

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25404011 - 25794 Dörpling

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25404011 - 25794 Dörpling

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25404011 - 25794 Dörpling

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25404011 - 25794 Dörpling

## La proprietà



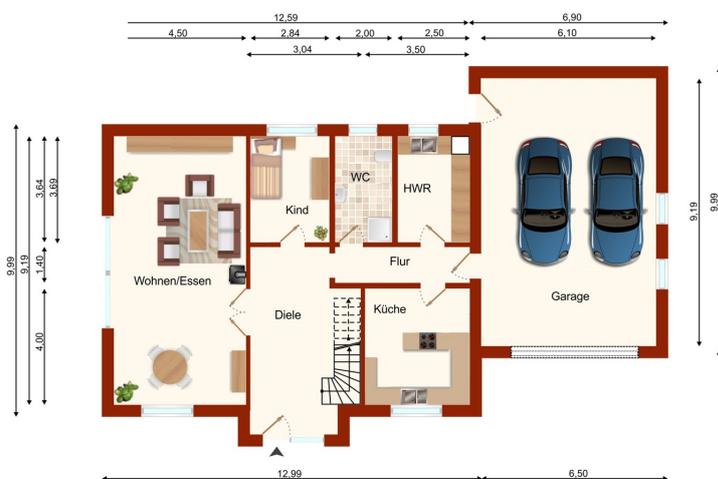
CODICE OGGETTO: 25404011 - 25794 Dörpling

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25404011 - 25794 Dörpling

## 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: 25404011 - 25794 Dörpling**

## Una prima impressione

Dieses weiß verlinkerte Einfamilienhaus mit seinem sehr schönen Kapitängiebel wurde 1996 in massiver Bauweise in ruhiger Lage von Dörpling errichtet.

Es besticht durch seine Raumaufteilung, der wertigen Ausstattung mit 2 Bädern und dem Holzwintergarten, sowie der Doppelgarage nebst zusätzlichem Carport.

Beim Betreten des Hauses wird man von einem großzügigen Entree empfangen. Von hier aus erreicht man linker Hand das Wohn-/Esszimmer nebst Kaminofen und direktem Zugang über die Terrasse in den Wintergarten.

Im Uhrzeigersinn schließen sich ein 1. Schlaf-/Gästezimmer, sowie das modernisierte Duschbad, an.

Von einem kleinen Zwischenflur aus gelangt man sowohl in den Hauswirtschaftsraum mit der Gasheizung, direkt in die Doppelgarage, als auch in die sehr geräumige und geschmackvolle Einbauküche mit Kochinsel nebst zusätzlicher Sitzgelegenheit.

Über eine geschlossene weiße Treppe erreicht man das Obergeschoss. Empfangen von einem geräumigen Flur mit Sitzgelegenheit schließen sich hier 3 Zimmer zur individuellen Nutzung, sowie das sehr schöne Vollbad an.

Vom 3. Zimmer aus gelangt man in den nachträglich wohnlich ausgebauten Bodenraum über der Doppelgarage. Diese Fläche ist nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und verfügt auf der Eingangsseite über einen sehr schönen Friesenwall.

Abschließend stehen für die Fahrzeuge der neuen Eigentümer eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Tor, sowie ein zusätzlicher Carport (ebenfalls mit Tor) zur Verfügung.

Beheizt wird diese Immobilie derzeit über eine Gasheizung aus dem Baujahr. Da das gesamte Erdgeschoss über eine Fußbodenheizung verfügt, würde sich hier ein Wechsel auf eine Wärmepumpe lohnen.

Gerne stellen wir Ihnen diese sehr gepflegte Immobilie im Rahmen eines persönlichen

Besichtigungstermins vor.

**CODICE OGGETTO: 25404011 - 25794 Dörpling**

## Dettagli dei servizi

- 5 Zimmer, Einbauküche mit Kochinsel, Gäste-Duschbad, Vollbad, Hauswirtschaftsraum, Kaminofen, Holzwintergarten
- Fußbodenbelag: Fliesen, Laminat
- Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen
- Glasfaseranschluss
- Gasheizung aus 1996
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Einzelcarport mit Tor
- Terrasse
- schönes pflegeleichtes Grundstück mit Friesenwall

**CODICE OGGETTO: 25404011 - 25794 Dörpling**

## Tutto sulla posizione

Dörpling ist mit seinen rd. 641 Einwohnern eine kleine Gemeinde im nördlichen Dithmarschen rd. 17 km entfernt von der Kreisstadt Heide.

Durch die zentrale Lage erreicht man von hier aus in rd. 40 Minuten die Nordsee in Büsum, sowie in rd. 53 Minuten die Ostsee in Eckernförde

Gemeinsam mit der direkt angrenzenden Gemeinde Pahlen unterhält man die Grundschule, sowie das Schwimmbad. In Pahlen befindet sich, neben einer Kindertagesstätte, auch das Arztzentrum Pahlen-Dörpling.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte stehen u.a. im rd. 4 km entfernten Tellingstedt zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25404011 - 25794 Dörpling**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 114.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
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: 25404011 - 25794 Dörpling**

## 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)