

Bredstedt

Casa indipendente ristrutturata con veranda riscaldata su un terreno da sogno

Codice oggetto: 25266018



PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 128 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 770 m²

Codice oggetto: 25266018 - 25821 Bredstedt

- 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: 25266018 - 25821 Bredstedt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25266018
Superficie netta	ca. 128 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1925
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	420.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25266018 - 25821 Bredstedt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	94.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	20.08.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1925

Codice oggetto: 25266018 - 25821 Bredstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25266018 - 25821 Bredstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25266018 - 25821 Bredstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25266018 - 25821 Bredstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25266018 - 25821 Bredstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25266018 - 25821 Bredstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25266018 - 25821 Bredstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25266018 - 25821 Bredstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25266018 - 25821 Bredstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25266018 - 25821 Bredstedt

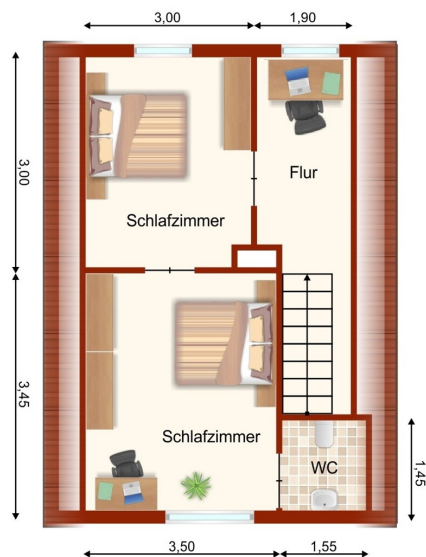
La proprietà



Codice oggetto: 25266018 - 25821 Bredstedt

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: 25266018 - 25821 Bredstedt

Una prima impressione

Questa casa indipendente, attualmente in vendita in una posizione tranquilla ma centrale a Bredstedt, è l'esempio perfetto di come ristrutturazioni mirate, ampliamenti e numerosi extra possano trasformare un edificio d'epoca in un vero gioiello. Costruita nel 1925 con solidi metodi costruttivi, questa proprietà è stata completamente ristrutturata tra il 1977 e il 2025. Ciò si riflette nella sua eccellente classe energetica (categoria C). A titolo esemplificativo e senza pretesa di esaustività, si menzionano i seguenti interventi: - 1977: Isolamento e ristrutturazione della facciata - 2000: Ampliamento del piano terra, lavori di ristrutturazione, costruzione della grande veranda e dell'ampio garage - 2010: Ristrutturazione del tetto - 2014: Ristrutturazione della cucina - 2017: Ristrutturazione del bagno - 2021: Installazione di una nuova caldaia a gas con contratto di manutenzione continuativa - 2022: Ristrutturazione del vano scale della casa, dei servizi igienici, del laghetto, installazione di tapparelle e tende da sole verticali per la veranda - 2024: Ristrutturazione completa del garage e delle terrazze; nuova piattaforma per laghetto (WPC), ristrutturazione dell'ingresso della cantina - 2025: Nuovo compressore per il pozzo di falda, nuove zanzariere nella veranda... e molto altro ancora. La superficie abitabile indicata di circa 128 m² deve essere espressamente indicata, in quanto le ampie terrazze (circa 30 m²) non sono state incluse né nella norma DIN 277 né nel calcolo della superficie abitabile. Oltre al soggiorno/sala da pranzo con cucina a vista e un bagno per gli ospiti, il piano terra offre la possibilità di un'abitazione su un unico livello, in particolare grazie all'ampliamento con lavanderia, un moderno e spazioso bagno con doccia walk-in e una camera da letto. Un impianto fotovoltaico è già installato sull'ampliamento. È disponibile un collegamento alla rete in fibra ottica funzionante. Dal soggiorno si accede alla veranda di circa 21 m² con soffitto alto e riscaldamento a pavimento. Le tende da sole verticali offrono un'adeguata protezione solare. Questo spazio è confortevole tutto l'anno e offre una vista sul bellissimo giardino. Al piano superiore, un'area di lavoro opzionale si trova direttamente in cima alle scale. Da lì, si accede a due camere da letto/camerette adiacenti, mentre la stanza sul retro dispone anche di un proprio bagno separato. Oltre alla ricchezza di dettagli e alla splendida veranda, l'area esterna è senza dubbio il punto forte di questa proprietà. Le terrazze modernizzate conducono ai prati curati e all'imponente laghetto con la sua nuova piattaforma in WPC (legno composito). Non ci vuole molta immaginazione per immaginarsi a godersi le serate qui. Oltre a questo, si trova l'affascinante casetta da giardino in "stile svedese" con un ripostiglio separato. Anche qui potrete godervi serate accoglienti. Il ripostiglio ospita una moderna pompa per l'acqua di falda. L'area del giardino è riparata dal vento e recintata. L'accesso è possibile solo attraverso la casa, la veranda e il garage recentemente ristrutturato con la sua serranda elettrica e le ampie porte a doppio battente. Approfittate dell'opportunità

di una visita di persona per vedere questa proprietà di persona. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25266018 - 25821 Bredstedt

Dettagli dei servizi

- 4 Zimmer, offene Einbauküche, modernes Duschbad mit Einlaufduche, 2 Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum
- 1 kleiner Kellerraum, ebenfalls saniert
- Fußbodenbelag: Fliesen, Tarkett
- Kunststofffenster mit Isoverglasung und Rollläden
- Gasheizung aus 2021
- Glasfaseranschluss
- sanierte Garage mit elektrischem Tor
- großer Wintergarten mit Fußbodenheizung und Senkrechtmarkisen
- schönes, abgeschlossenes und liebevoll angelegtes Grundstück
- Teich mit neuer Teichplattform (WPC)
- großes Gartenhaus im "Schwedensstil" mit separatem Geräteabteil und eigenem Brunnenn
- vorbereitete kleine PV-Anlage auf dem Anbau

Codice oggetto: 25266018 - 25821 Bredstedt

Tutto sulla posizione

Bredstedt ist eine Kleinstadt in Nordfriesland, 4 km Luftlinie von der Nordsee entfernt.

Die Stadt, Sitz des Amtes Mittleres Nordfriesland, bietet seinen Einwohnern wie Touristen mit seiner sehr gut ausgebauten Infrastruktur alles, was das Herz begehrt.

Von Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, das beheizte Erlebnisbad, über Ärzte bis hin zu einem umfangreichen Sportangebot, bleiben kaum Wünsche offen.

In den Gewerbegebieten haben sich Unternehmen unterschiedlichster Branchen angesiedelt.

Die Verkehrsanbindung über die B5 bzw. den Fernbahnhofanschluss nach Sylt bzw. Hamburg ist als sehr gut zu bezeichnen.

Codice oggetto: 25266018 - 25821 Bredstedt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 94.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Codice oggetto: 25266018 - 25821 Bredstedt

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com