

Drage

Casa indipendente ben tenuta con eccellente efficienza energetica in posizione tranquilla

Codice oggetto: 25266019



PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175,45 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 640 m²

Codice oggetto: 25266019 - 25878 Drage

- 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: 25266019 - 25878 Drage

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25266019
Superficie netta	ca. 175,45 m ²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1991
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	385.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25266019 - 25878 Drage

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	58.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	03.09.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

Codice oggetto: 25266019 - 25878 Drage

La proprietà



Codice oggetto: 25266019 - 25878 Drage

La proprietà



Codice oggetto: 25266019 - 25878 Drage

La proprietà



Codice oggetto: 25266019 - 25878 Drage

La proprietà



Codice oggetto: 25266019 - 25878 Drage

La proprietà



Codice oggetto: 25266019 - 25878 Drage

La proprietà



Codice oggetto: 25266019 - 25878 Drage

La proprietà



Codice oggetto: 25266019 - 25878 Drage

La proprietà



Codice oggetto: 25266019 - 25878 Drage

La proprietà



Codice oggetto: 25266019 - 25878 Drage

La proprietà



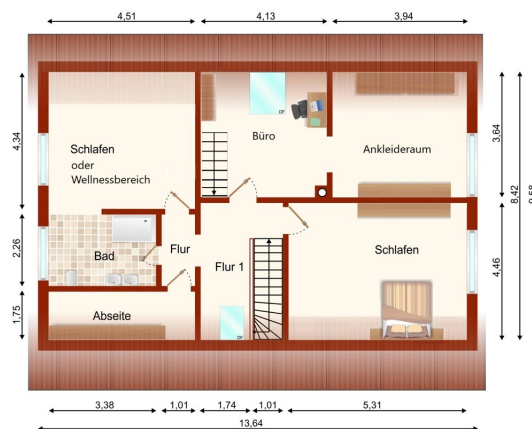
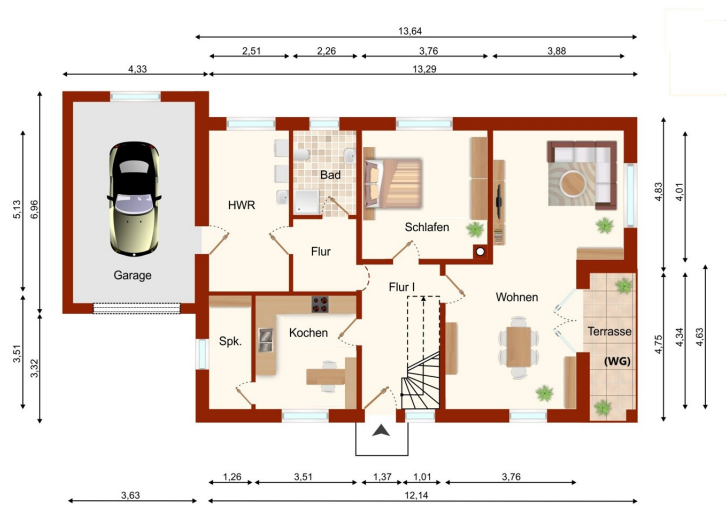
Codice oggetto: 25266019 - 25878 Drage

La proprietà



Codice oggetto: 25266019 - 25878 Drage

Planimetrie



Codice oggetto: 25266019 - 25878 Drage

Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, situata in una posizione tranquilla a Drage, attende i suoi nuovi proprietari. È già libera e può quindi essere consegnata con breve preavviso. Costruita nel 1991 con solidi metodi di costruzione, vanta un'eccellente efficienza energetica e ampi spazi, che consentono di vivere su un unico livello o di trasformarla in due appartamenti separati. L'efficienza energetica è dovuta in gran parte agli ammodernamenti già effettuati. Questi includono: - Sostituzione dell'impianto di riscaldamento a gas nel 2012 - Isolamento del soffitto del piano superiore e sigillatura del tetto - Isolamento insufflato nel 2024. Ulteriori miglioramenti, come la ristrutturazione della cucina, del bagno con doccia al piano superiore, di porte, interruttori e prese e di parte della pavimentazione, sono stati completati a partire dal 2020. Inoltre, è stato installato un impianto solare sul balcone con una capacità di circa 55 kWh, è stata installata una stazione di ricarica wallbox ed è stata sostituita la porta del garage. La connessione internet in fibra ottica è già collegata alla casa. Accolti da un ampio ingresso, il piano terra ospita una moderna cucina attrezzata con zona pranzo e dispensa, un ripostiglio con accesso al garage, una camera per gli ospiti con bagno privato con doccia e un grazioso soggiorno/sala da pranzo con stufa a legna e accesso diretto alla veranda. Una scala a vista conduce al piano superiore. Dall'ampio corridoio si accede alle singole stanze e al ripostiglio, sebbene la planimetria originale sia stata modificata. La zona giorno prevista è stata trasformata in un'ampia camera da letto e una cabina armadio, attualmente accessibili dalla camera degli ospiti/ufficio. In alternativa, è possibile accedere direttamente dalla camera da letto tramite la parete divisoria. L'ufficio offre anche l'accesso tramite una scala fissa alla mansarda rifinita, che offre ampio spazio di archiviazione. Il bagno con doccia è stato modernizzato e aperto su quella che originariamente era un'altra camera da letto, poiché questa era destinata a essere convertita in un'area benessere. La riconversione in camera da letto è facilmente realizzabile. L'area esterna è splendidamente curata e comprende una graziosa terrazza e una casetta da giardino. Il prato è curato dal robot tagliaerba esistente. Saremo lieti di presentarvi questa proprietà ben tenuta durante una visita di persona. Non vediamo l'ora di incontrarvi.

Codice oggetto: 25266019 - 25878 Drage

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25266019 - 25878 Drage

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25266019 - 25878 Drage

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25266019 - 25878 Drage

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