

Wesseln

# Gepflegter Bungalow mit ausgebautem Dachgeschoss, Garage und Wohnmobilcarport

*Codice oggetto: 26404009*



**PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 731 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26404009 - 25746 Wesseln**

- 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: 26404009 - 25746 Wesseln**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26404009</b>
Superficie netta	<b>ca. 130 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>5</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1974</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Carport, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>295.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2016</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Sauna, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 26404009 - 25746 Wesseln

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>25.05.2036</b>	Consumo energetico	<b>309.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1974</b>

Codice oggetto: 26404009 - 25746 Wesseln

## La proprietà



Codice oggetto: 26404009 - 25746 Wesseln

## La proprietà



Codice oggetto: 26404009 - 25746 Wesseln

## La proprietà



Codice oggetto: 26404009 - 25746 Wesseln

## La proprietà



Codice oggetto: 26404009 - 25746 Wesseln

## La proprietà



Codice oggetto: 26404009 - 25746 Wesseln

## La proprietà



Codice oggetto: 26404009 - 25746 Wesseln

## La proprietà



Codice oggetto: 26404009 - 25746 Wesseln

## La proprietà



Codice oggetto: 26404009 - 25746 Wesseln

## La proprietà



Codice oggetto: 26404009 - 25746 Wesseln

## La proprietà



Codice oggetto: 26404009 - 25746 Wesseln

## La proprietà



Codice oggetto: 26404009 - 25746 Wesseln

## 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: 26404009 - 25746 Wesseln**

## **Una prima impressione**

**Dieses zum Verkauf stehende Einfamilienhaus wurde 1974 in massiver Bauweise in ruhiger Lage von Wesseln errichtet und 1978 durch Zukauf eines Seitenstreifens erweitert.**

**Einzelne Modernisierungen wurden bereits vorgenommen. Exemplarisch erwähnt seien hier:**

- die Ölheizung in 2001**
- die neue Dacheindeckung in 2010**
- die Einblasdämmung in 2014**
- sowie die Erneuerung der beiden Duscbäder in 2016.**

**Beim Betreten des Hauses erreicht man vom Hauptflur linker Hand das modernisierte Duschbad, sowie die Einbauküche. Dieser Raum wurde seitlich erweitert und bietet einen schönen Sitzplatz nebst Zugang zum Hauswirtschaftsraum und weiterem Nebenglass.**

**Zentral vom Flur aus gelangt man in das große Wohn-/Esszimmer. Rechter Hand schließt sich ein Arbeitszimmer mit direktem Zugang zur ehemaligen Garage an.**

**Diese wurde nachträglich zu Wohnzwecken mit einem weiteren Zimmer nebst Anbau und einer Sauna ausgebaut. Diese Flächen sind ausdrücklich nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten.**

**Im Obergeschoss stehen den neuen Eigentümern 2 Schlafzimmer, einem Abstellraum, sowie ein weiteres Duschbad zur Verfügung.**

**Der Außenbereich überzeugt mit einem liebevoll angelegten Garten, der auf Grund der vorhanden Nachbarbebauung nicht einsehbar ist, und zusätzlich über viel Nebenglass verfügt.**

**Abgerundet wird dieses Angebot durch die Garage nebst elektrischem Tor, dem Wohnmobilcarport, sowie der 5,55 kWp PV-Anlage mit derzeit noch sehr hoher Einspeisevergütung.**

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und Attraktivität der Immobilie.**

**Wir freuen uns auf Sie.**

**Codice oggetto: 26404009 - 25746 Wesseln**

## **Dettagli dei servizi**

- 5 Zimmer, 2 modernisierte Duschbäder (2016) , Einbauküche, HWR, Sauna
- Fußbodenbelag: Fliesen, Teppichboden
- Holzfenster aus dem Baujahr, teilweise mit Rollläden
- Ölheizung aus 2001
- Dach erneuert in 2010
- 5,55 kWp PV-Anlage
- Garage mit elektrischem Tor und Grube
- Wohnmobilcarport
- diverses Nebengelass
- 731 m<sup>2</sup> pflegeleichtes Grundstück

**Codice oggetto: 26404009 - 25746 Wesseln**

## **Tutto sulla posizione**

Wesseln, eine charmante Gemeinde nördlich von Heide im Kreis Dithmarschen, besticht durch ihre ruhige Lage und bietet Familien ein ideales Umfeld für ein harmonisches Leben. Die Nähe zum regionalen Zentrum Heide gewährleistet eine ausgezeichnete Anbindung an Arbeitsplätze, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und umfassende Dienstleistungen. Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut: Mit der schnellen Erreichbarkeit des Heider Krankenhauses, einer guten Schulversorgung in der Nachbarschaft sowie der Anbindung an die A23 und den Regionalbahnhof Heide profitieren Familien von einer ausgewogenen Verbindung aus ländlicher Idylle und urbaner Funktionalität. Die sichere und friedliche Atmosphäre macht Wesseln zu einem besonders vertrauenswürdigen Ort für ein sorgenfreies Familienleben.

In Wesseln selbst finden Familien eine liebevoll gestaltete Gemeinschaft, die von großzügigen Einfamilienhäusern mit weitläufigen Grundstücken geprägt ist – ein perfekter Rückzugsort für Kinder zum Spielen und Entdecken. Das behutsame Wachstum der Gemeinde bewahrt den ländlichen Charme und fördert eine familiäre Atmosphäre, die Geborgenheit und Zusammenhalt vermittelt.

Die Bildungslandschaft rund um Wesseln ist ideal auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt: Bereits in wenigen Minuten zu Fuß erreichen Sie den Kindergarten, sowie die Grundschule.

Für weiterführende Bildung bietet das Werner-Heisenberg-Gymnasium bzw. das Schulzentrum Heide-Ost in Heide ausgezeichnete Möglichkeiten, die bequem mit dem Fahrrad erreichbar sind. Die Volkshochschule Heide und die Fachhochschule Westküste erweitern das Bildungsangebot für ältere Jugendliche und Eltern.

Gesundheitliche Versorgung ist durch das Westküstenklinikum Heide und das Medizinische Versorgungszentrum gesichert, ergänzt durch Apotheken und Fachärzte.

Für aktive Familien bieten u.a. der Sportplatz ABC Wesseln vielfältige Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Kulturell und kulinarisch finden Sie in der angrenzenden Kreisstadt Heide alles, was das Herz begehrt

Die Anbindung an den Regionalbahnhof Heide rundet die hervorragende Verkehrsanbindung ab.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe Umgebung mit exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten legen, ist Wesseln ein Ort, der Geborgenheit und Zukunftsperspektiven in harmonischer Balance vereint. Hier finden Sie den idealen Lebensmittelpunkt für ein erfülltes Familienleben inmitten einer lebendigen

**Gemeinschaft.**

**Codice oggetto: 26404009 - 25746 Wesseln**

## Ulteriori informazioni

**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: 26404009 - 25746 Wesseln**

## **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)**