

Sankt Michaelisdonn

# Charmantes Einfamilienhaus in guter Lage

*Codice oggetto: 26404010*



**PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 714 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

- 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: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26404010</b>
Superficie netta	<b>ca. 120 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>1907</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Carport, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>239.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2022</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>15.05.2028</b>	Consumo energetico	<b>145.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1907</b>

Codice oggetto: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La proprietà



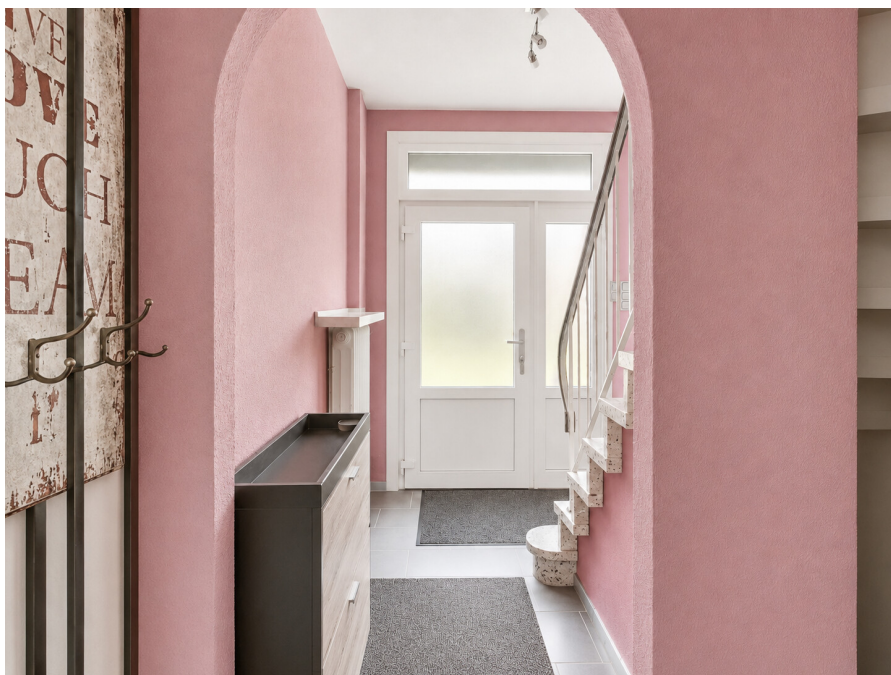
Codice oggetto: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La proprietà



Codice oggetto: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La proprietà



Codice oggetto: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La proprietà



Codice oggetto: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La proprietà



Codice oggetto: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La proprietà



Codice oggetto: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La proprietà



Codice oggetto: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La proprietà



Codice oggetto: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## La proprietà



Codice oggetto: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn

## 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: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

## Una prima impressione

Im Jahr 1907 wurde dieses gepflegte Einfamilienhaus in massiver Bauweise errichtet und 1969 um weitere Anbauten inklusive der Garage erweitert.

Diverse Modernisierungen wurden im Laufe der Jahre bereits vorgenommen. Exemplarisch erwähnt seine hier:

- 2015 die Fenster im Erdgeschoss
- 2018 das Duschbad mit Einlaufdusche
- 2018 die Fußböden
- 2022 die offene Einbauküche

Das Dach befindet sich ebenfalls in einem soliden, gepflegten Zustand.

Beheizt wird die Immobilie über eine Ölheizung aus dem Jahr 1997, die über hervorragende Abgaswerte verfügt (Abgasverlust nur 6%) und regelmäßig gewartet wird.

Im Erdgeschoss erwartet die neuen Eigentümer ein offenes Raumkonzept mit einem schönen Wohn-/ Esszimmer nebst Kaminofen, sowie die moderne offene Einbauküche.

Durch einen weiteren Zwischenflur gelangt man zur Speisekammer, einem weiteren Schlafzimmer, das moderne Duschbad mit Einlaufdusche, sowie den Heizungsraum mit anschließendem größeren Abstellraum.

Über eine massive Treppe erreicht man das Obergeschoss.

Hier stehen ein geräumiges Schlafzimmer, 2 kleinere Zimmer, sowie ein WC zur Verfügung.

Der Außenbereich bietet, neben der Garage, einen großen Doppelcarport, der in der Höhe auch für Wohnmobile geeignet ist. Zusätzlich sind mittels einer großen Lagerfläche, sowie weitere massive Nebenräume, ausreichend Abstellmöglichkeiten vorhanden.

Nicht zuletzt die überdachte und nachträglich geschlossene Terrasse lädt zum Verweilen ein.

Alles in Allem eine gepflegte Immobilie, die ohne größeren Aufwand bezogen werden kann.

**Codice oggetto: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

## **Dettagli dei servizi**

- EG: 2 Zimmer, Duschbad mit Einlaufdusche, offene Einbauküche
- OG: 3 Zimmer, WC
- Fußbodenbelag: Fliesen, Parkett
- Kunststofffenster
- Ölheizung aus 1997, Abgasverlust nur 6%
- Garage
- Doppelcarport
- großer Lagerraum für Holz etc.
- separater Abstellraum am Haus
- überdachter Freisitz
- Gartenhaus
- 714 m<sup>2</sup> pflegeleichtes Grundstück

**Codice oggetto: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

## **Tutto sulla posizione**

**Sankt Michaelisdonn ist eine Gemeinde im Kreis Dithmarschen in Schleswig-Holstein mit rd. 3.541 Einwohnern, unweit der Städte Meldorf im Norden, Brunsbüttel am Nord-Ostsee-Kanal im Süden, sowie Friedrichskoog an der Nordsee im Westen. Zum Gemeindegebiet gehören Süderdonn, Norderdonn, Hindorf, Christianslust, Hopen und Westdorf.**

**Für die Bewohner der Gemeinde stehen ein Kindergarten, eine Grund- und Gemeinschaftsschule, ein Freibad, diverse Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. In knapp 20 Minuten ist man am Badestrand in Friedrichskoog.**

**Durch den Bahnhof vor Ort an der Eisenbahnstrecke Hamburg-Westerland ist Sankt Michaelisdonn ein idealer Wohnort auch für Pendler, zumal stündlich Regionalbahnanschluss Richtung Itzehoe im Kreis Steinburg und nach Heide der Kreisstadt Dithmarschens besteht.**

**Die hier angebotene Immobilie steht unweit vom Bahnhof, und sist somit auch für Pendler nach Heide oder über Itzehoe nach Hamburg sehr interessant.**

**Codice oggetto: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

## 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: 26404010 - 25693 Sankt Michaelisdonn**

## **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)**