

Heide

# Heide Fußgängerzone: Stilvolles Wohn- und Geschäftshaus & Garagenhof

*Número da propriedade: 26471007*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREÇO DE COMPRA: 789.850 EUR • ÁREA: ca. 158,87 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 839 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26471007 - 25746 Heide**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 26471007 - 25746 Heide**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26471007	Preço de compra	789.850 EUR
Área	ca. 158,87 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	1870	Área total	ca. 350 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	12 x Garagem	Tipo de construção	Sólido
		Área comercial	ca. 191.93 m <sup>2</sup>
		Área arrendáve	ca. 350 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 26471007 - 25746 Heide

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1870
Certificado Energético válido até	24.04.2035		
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 26471007 - 25746 Heide

## O imóvel



Número da propriedade: 26471007 - 25746 Heide

## O imóvel



Número da propriedade: 26471007 - 25746 Heide

## O imóvel



Número da propriedade: 26471007 - 25746 Heide

## O imóvel



Número da propriedade: 26471007 - 25746 Heide

## O imóvel



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 04522 - 76 56 97 0**

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Mölleman  
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

Número da propriedade: 26471007 - 25746 Heide

## O imóvel



Unser neuer  
**FINANZIERUNGSPARTNER**

**Wolfgang Staschull**

Ihr Ansprechpartner für die  
**Immobilienfinanzierung von  
Mehrfamilienhäusern.**






Individuelle  
Beratung



Top  
Konditionen



Professionelle  
Abwicklung







### Immobilien- bewertung – *schnell* und unverbindlich.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf **VON POLL IMMOBILIEN Home**.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Número da propriedade: 26471007 - 25746 Heide

## O imóvel

VP VON POLL IMMOBILIEN

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App  
SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR

Laden im App Store

JETZT BEI Google Play



www.von-poll.com

## Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.

9:41

VP VON POLL IMMOBILIEN

### Ihre Finanzierungsberechnung

95%

**Erfolgsaussicht**  
Die Mehrzahl der Produktanbieter bieten eine Finanzierung an, die Erfolgsaussicht ist **hoch**.

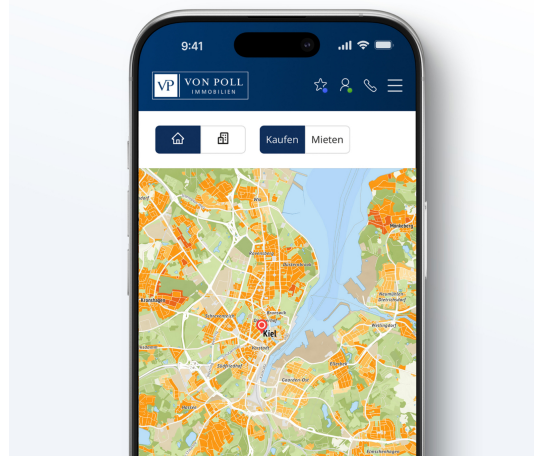
Kaufpreis:	765.000 €
Eigenkapital:	80.000 €

Número da propriedade: 26471007 - 25746 Heide

## O imóvel

### Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



### Selbstständige/r Immobilienmakler/in (m/w/d) gesucht!

COMMERCIAL BEREICH – SCHLESWIG-HOLSTEIN



- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein

Jetzt bewerben!

- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein



**Número da propriedade: 26471007 - 25746 Heide**

## Uma primeira impressão

Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Heide befindet sich direkt in der Fußgängerzone der Heider Innenstadt und verbindet eine stabile Kapitalanlage mit zentralem Wohnen. Die gute Mikrolage mit hoher Passantenfrequenz macht die Immobilie besonders interessant für Investoren, Gewerbetreibende oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten in zentraler Lage verbinden möchten.

Im Erdgeschoss befinden sich modernisierte und gut vermietete Ladenflächen, die von der zentralen Lage profitieren. Große Schaufensterfronten und Fensterflächen sorgen für maximale Sichtbarkeit, eine optimale Präsentation der Geschäfte und eine helle, einladende Verkaufsatmosphäre. Die etablierten Ladengeschäfte gewährleisten eine nachhaltige Vermietungssituation und attraktive Mieteinnahmen in dieser gefragten Einzelhandelslage.

Die darüberliegende, renovierte Wohnung, die sich über zwei Etagen erstreckt, bietet großzügiges Wohnen inmitten der Innenstadt. Sie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle Wohnräume mit großen Fenstern. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die einen seltenen privaten Außenbereich in zentraler Stadtlage schafft und den Wohnkomfort deutlich erhöht.

Die Wohneinheit verfügt über einen separaten Hauseingang, der eine klare Trennung zwischen Gewerbe- und Wohnbereich ermöglicht – ein gefragtes Merkmal bei innerstädtischen Wohn- und Geschäftshäusern.

Ein weiterer großer Vorteil ist der rückwärtig gelegene Garagenhof mit mehreren Stellplätzen, der in der Innenstadt von Heide einen erheblichen Mehrwert darstellt und sowohl für Mieter als auch Eigentümer zusätzliche Attraktivität bietet.

Das Gebäude wurde laufend modernisiert und instandgehalten, sodass sich die Immobilie in einem gepflegten Gesamtzustand präsentiert. Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage, vermieteten Gewerbeflächen, attraktiver Wohnqualität und guten Parkmöglichkeiten macht dieses Objekt zu einer nachhaltigen Kapitalanlage in Heide mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Ein vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus in der Fußgängerzone von Heide, ideal als Investmentimmobilie, Anlageobjekt oder zur Kombination aus Wohnen und Vermieten – in einer der gefragtesten Lagen der Region Dithmarschen.

**Número da propriedade: 26471007 - 25746 Heide**

## Detalhes do equipamento

- Zentrale Innenstadtlage direkt in der Fußgängerzone von Heide
- Attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- Renovierte und gepflegte Ladenflächen im Erdgeschoss
- Großzügige Schaufensterfronten für optimale Warenpräsentation und hohe Sichtbarkeit
- Sehr gute Vermietungssituation der Gewerbeeinheiten
- Hohe Passantenfrequenz und etablierte Geschäftslage
- Modernisierte Wohnung im Obergeschoss über zwei Ebenen
- Großzügige und helle Wohnräume durch große Fensterflächen
- Angenehme Wohnatmosphäre mit durchdachter Raumaufteilung
- Große, sonnige Dachterrasse mit hoher Aufenthaltsqualität
- Separater Hauseingang für die Wohneinheit
- Klare Trennung von Wohn- und Gewerbebereich
- Großzügiger Garagenhof im rückwärtigen Grundstücksbereich
- Mehrere Stellplatz- bzw. Garagemöglichkeiten
- Laufend modernisiertes und instand gehaltenes Gebäude
- Gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln
- Nachhaltige Kapitalanlage mit stabilem Ertragspotenzial
- Kombination aus attraktiver Wohnlage und gefragtem Gewerbestandort

**Número da propriedade: 26471007 - 25746 Heide**

## Tudo sobre a localização

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentrale Lage von Heide, direkt im lebendigen Stadtzentrum. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Passantenfrequenz, ausgezeichnete Sichtbarkeit und eine gewachsene Infrastruktur aus. Die Immobilie liegt in einer stark frequentierten Einkaufsstraße, die sowohl Einzelhandelsgeschäfte als auch Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Angebote umfasst – ideal für Gewerbemieter, die von hoher Kundenfrequenz profitieren möchten.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten – sind fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, Haltestellen für Bus und Bahn liegen in unmittelbarer Nähe, sodass sowohl Kunden als auch Mitarbeiter das Objekt bequem erreichen können.

Zusätzlich bietet die Lage einen guten Anschluss an die umliegenden Straßen und Parkmöglichkeiten einschließlich der Garagenstellplätze im Hinterhof, die einen echten Vorteil in zentraler Innenstadtlage darstellen. Die Kombination aus zentraler Lage, starker Kundenfrequenz und optimaler Erreichbarkeit macht diese Immobilie zu einer attraktiven Kapitalanlage mit langfristigen Wertsteigerungspotenzial.

**Número da propriedade: 26471007 - 25746 Heide**

## Outras informações

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.

**Número da propriedade: 26471007 - 25746 Heide**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sven Möllemann

---

Johannisstraße 1a, 24306 Plön

Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0

E-Mail: [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)