

Heide / Süderholm

# Saniertes Einfamilienhaus mit unverbaubarem Blick und weiteren 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche im ausgebauten OG

Property ID: 25404004



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

PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.100 m<sup>2</sup>

Property ID: 25404004 - 25746 Heide / Süderholm

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25404004 - 25746 Heide / Süderholm

## At a glance

Property ID	25404004	Purchase Price	450.000 EUR
Living Space	ca. 120 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	6	Condition of property	Renovated
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 100 m <sup>2</sup>
Year of construction	1969	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen
Type of parking	3 x Outdoor parking space		

Property ID: 25404004 - 25746 Heide / Süderholm

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	17.02.2035	Final Energy Demand	150.91 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 25404004 - 25746 Heide / Süderholm

## The property



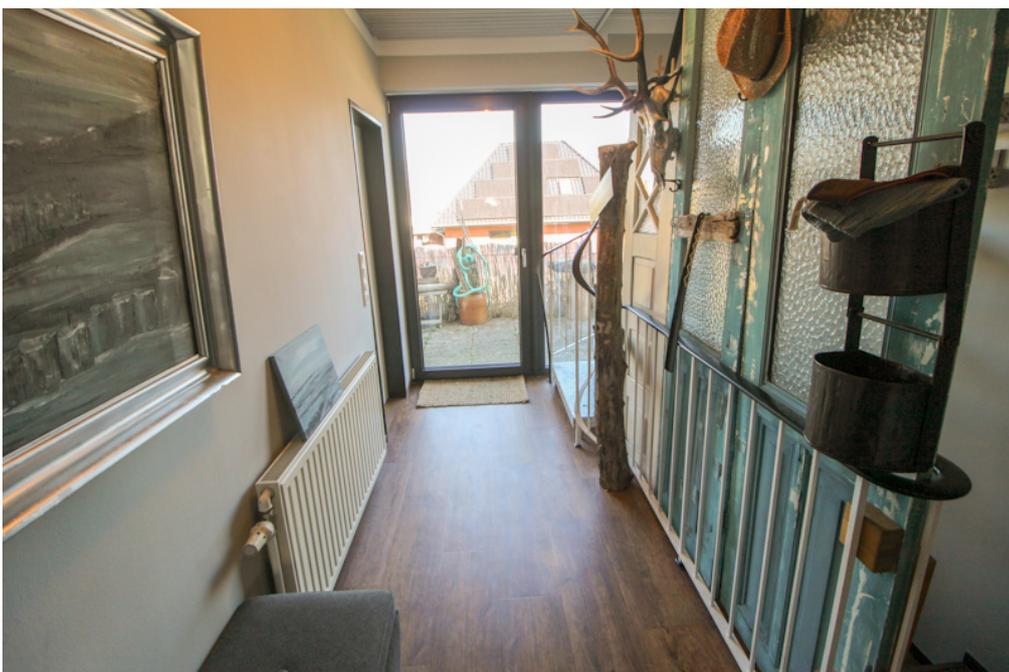
Property ID: 25404004 - 25746 Heide / Süderholm

## The property



Property ID: 25404004 - 25746 Heide / Süderholm

## The property



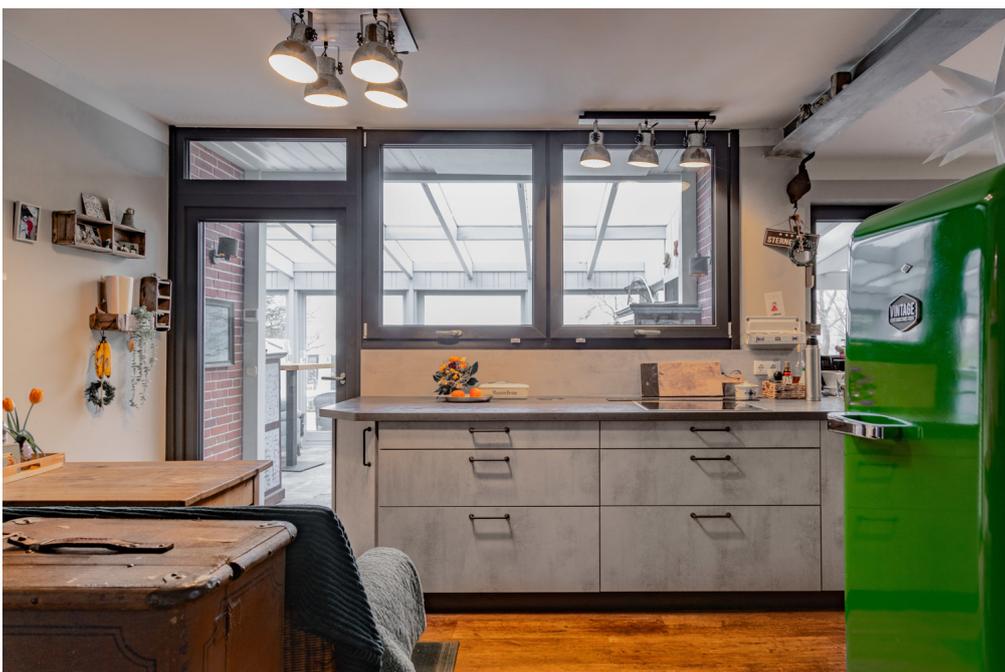
Property ID: 25404004 - 25746 Heide / Süderholm

## The property



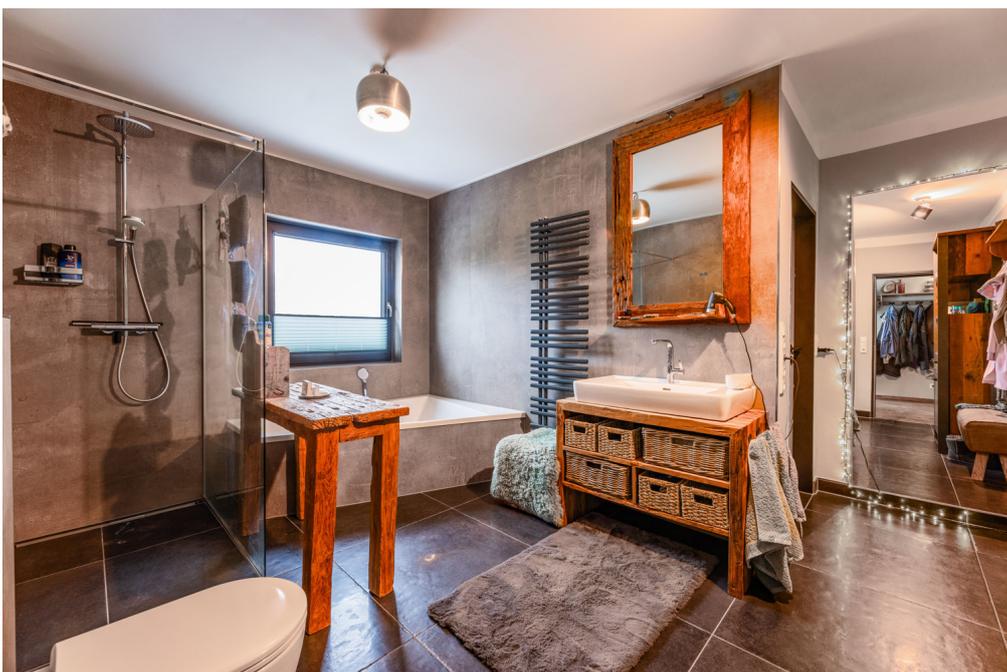
Property ID: 25404004 - 25746 Heide / Süderholm

## The property



Property ID: 25404004 - 25746 Heide / Süderholm

## The property



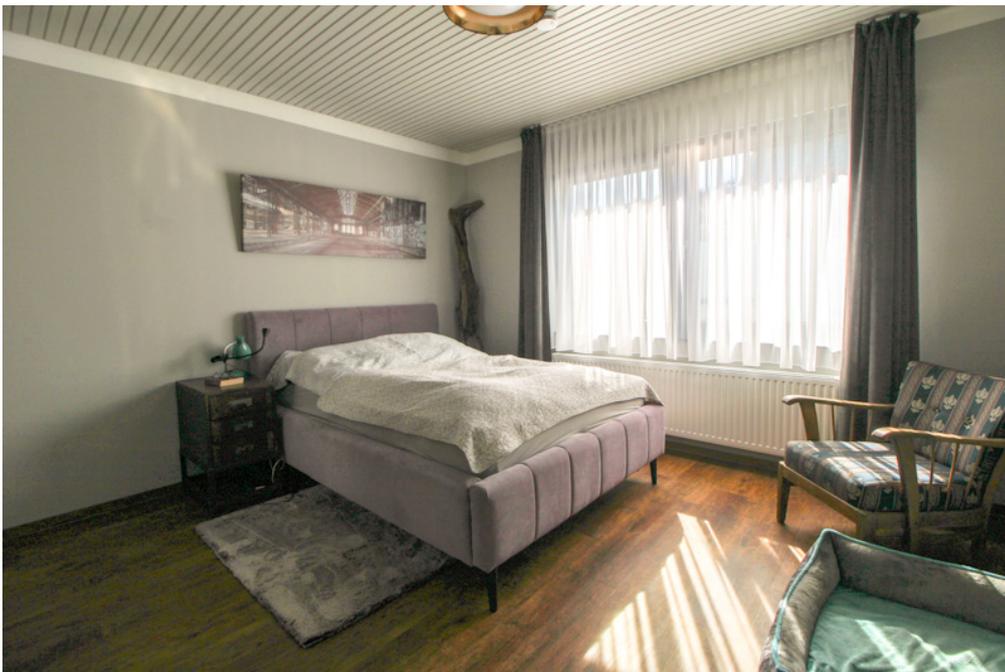
Property ID: 25404004 - 25746 Heide / Süderholm

## The property



Property ID: 25404004 - 25746 Heide / Süderholm

## The property



Property ID: 25404004 - 25746 Heide / Süderholm

## The property



Property ID: 25404004 - 25746 Heide / Süderholm

## The property



Property ID: 25404004 - 25746 Heide / Süderholm

## The property

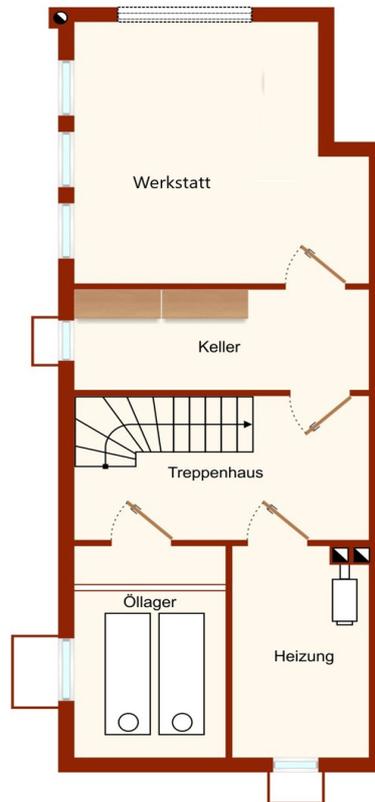


Property ID: 25404004 - 25746 Heide / Süderholm

## Floor plans

Grundriss Erdgeschoss





Kellergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25404004 - 25746 Heide / Süderholm

## A first impression

Das Besondere für Sie.

Ein geräumiges, aufwendig saniertes und dabei individuell gestaltetes Einfamilienhaus mit einem unverbaubarem Blick in die Natur.

Hier in Süderholm können Sie genau so eine Immobilie erwerben.

Teilunterkellert in massiver Bauweise 1969 errichtet, wurde in diese Immobilie in den Jahren 2022 und 2023 umfangreich investiert.

Erwähnt seien hier:

- die Fenster mit Rollläden und stellenweise Fliegengittern
- die Einblasdämmung
- die Ölheizung
- die Bäder
- die Küche
- die Fußböden mit wertigen Planken
- die weißen Innentüren
- die Elektrik
- die neu gepflasterte Auffahrt
- die neu gepflasterte, großzügige Terrasse, auf der Sie dem Sonnenverlauf folgen können

Das Dach wurde bereits in den 90er Jahren neu eingedeckt und isoliert. Der großzügige beheizte Wintergarten 1992 angebaut.

Das Erdgeschoss, mit seinem individuellen Grundriss, bietet 3 separate Zimmer, den offenen Wohnküchenbereich mit Zugang zum Wintergarten, einen Hauswirtschaftsraum, das Gäste-WC, das top moderne Vollbad mit Einlaufdusche und Wanne, sowie den Wintergarten mit dänischem Kaminofen und Blick in den Garten.

Die hochwertige Einbauküche mit Muldenlüfter bietet ebenfalls diesen traumhaften Ausblick.

Im nachträglich ausgebauten Obergeschoss stehen 2 Zimmer, sowie ein modernes Wannenbad zur Verfügung. Diese zusätzlichen rd. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche sind nicht in den 120 m<sup>2</sup> der Wohnflächenberechnung enthalten.

Der Teilkeller beherbergt nicht nur die neue Ölheizung, sondern auch Abstellmöglichkeiten, sowie in der ehemaligen Garage (mit Tageslicht) die Option einer Werkstatt.

Der komplett eingezäunte Außenbereich mit großzügigem Nebengelass ist ideal für 2- und 4-Beiner, wobei insbesondere die Terrasse, sowie die Fasssauna mit Blick in die Natur, zum Entspannen einladen.

3 Fahrzeuge finden auf der neu gestalteten Auffahrt ihren Platz.

Wer "etwas mehr" möchte, oder vielleicht plant mit mehreren Generationen nach Süderholm zu ziehen, kann zusätzlich das benachbarte Baugrundstück (ca. 923 m<sup>2</sup>) erwerben (Preis auf Anfrage), auf dem sich aktuell eine größere Carportanlage befindetet.

Nehmen Sie sich die Zeit für einen persönlichen Besichtigungstermin, und lassen Sie sich von der Einzigartigkeit dieser Immobilie überzeugen, die durchaus auch kurzfristig übergeben werden kann.

Wir freuen uns auf Sie.

Property ID: 25404004 - 25746 Heide / Süderholm

## Details of amenities

- 4 Zimmer, offene neuwertige Einbauküche mit Muldenlüfter, Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC, modernes Vollbad, beheizter Wintergarten
- 2 weitere Räume und ein Wannenbad im Obergeschoss (Nutzfläche, nicht in der Wohnfläche enthalten)
- unverbaubarer Blick über die Felder
- Glasfaseranschluss
- geräumiger Teilkeller
- Ölzentralheizung aus dem Jahr 2022
- nahezu komplett erneute Fenster Mit Rollläden
- Erneuerung des Daches in den 90er-Jahren
- Anbau eines Wintergartens mit Beschattungssystem im Jahr 1992
- Dänischer Kaminofen
- einzigartig Fasssauna mit Blick in die Natur
- großes "Gartenhaus"
- mehrere Kfz-Stellplätze
- separates Baugrundstück, derzeit mit Doppelcarport, kann zusätzlich erworben werden

Property ID: 25404004 - 25746 Heide / Süderholm

## All about the location

Süderholm-Bennewohld, als Stadtteil von Heide, bietet seinen Einwohnern nicht nur eine wunderschöne Natur mit fußläufig erreichbaren Moorlandschaften und Waldstücken, sondern auch einen eigenen Kindergarten, eine Grundschule, das Gemeindehaus, sowie ein Vereinsleben, bei dem für Jeden etwas dabei ist.

Trotz der Ruhe, Abgeschlossenheit und dem damit verbundenen Erholungswert ist man mit dem Fahrrad in 9 Minuten am Heider Marktplatz.

Heide, die "Marktstadt im Nordseewind" ist die Kreisstadt des Landkreises Dithmarschen und bietet seinen rd. 21.844 Einwohnern infrastrukturell alles, was das Herz begehrt.

Handel und Gewerbe offerieren Einwohnern und Gästen unzählige Einkaufsmöglichkeiten, und das nicht nur im Bereich des mit rd. 47.000 m<sup>2</sup> größten Marktplatzes Deutschlands.

Für kleine und große Kinder stehen diverse Kindergärten und sämtliche Schulformen bis hin zur modernen Fachhochschule zur Verfügung.

Ärzte unterschiedlichster Fachrichtungen, sowie das über die Grenzen der Stadt hinaus bekannte Westküstenklinikum, übernehmen die medizinische Versorgung.

Wer Freizeitaktivitäten ausüben, oder einfach nur Spaß haben möchte, ist bei den ortsansässigen Vereinen, den Reitanlagen, dem großen Hallenbad, oder im Kino an der richtigen Stelle.

Aber auch überregional bekannte Veranstaltungen, wie z.B. der Heider Marktfrieden, ziehen viele Besucher an.

Die Verkehrsanbindung der Kreisstadt Heide ist sehr gut. Vom IC-Bahnhof aus besteht Anbindung gen Norden nach Sylt, gen Osten bis Neumünster, gen Süden nach Hamburg und gen Westen bis nach Büsum.

Über die A23, die in Heide endet, gelangt man innerhalb von 1 Stunde nach Hamburg.

Bademöglichkeiten an der Nordsee erreicht man in Büsum nach nur 20 Kilometer, bis nach Sankt Peter-Ording sind es rd. 40 Kilometer.

Property ID: 25404004 - 25746 Heide / Süderholm

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 150.91 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

Property ID: 25404004 - 25746 Heide / Süderholm

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thorsten Lemcke

---

Friedrichstraße 40, 25746 Heide

Tel.: +49 481 - 12 09 49 55

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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