

Drage

Gepflegtes Einfamilienhaus mit sehr guten Energiewerten in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 25266019



PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175,45 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 640 m²

CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25266019
Surface habitable	ca. 175,45 m ²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1991
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	395.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	58.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

La propriété



CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

La propriété



CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

La propriété



CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

La propriété



CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

La propriété



CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

La propriété



CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

La propriété



CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

La propriété



CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

La propriété



CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

La propriété



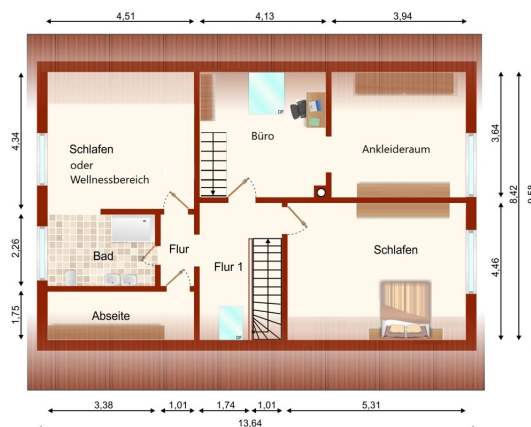
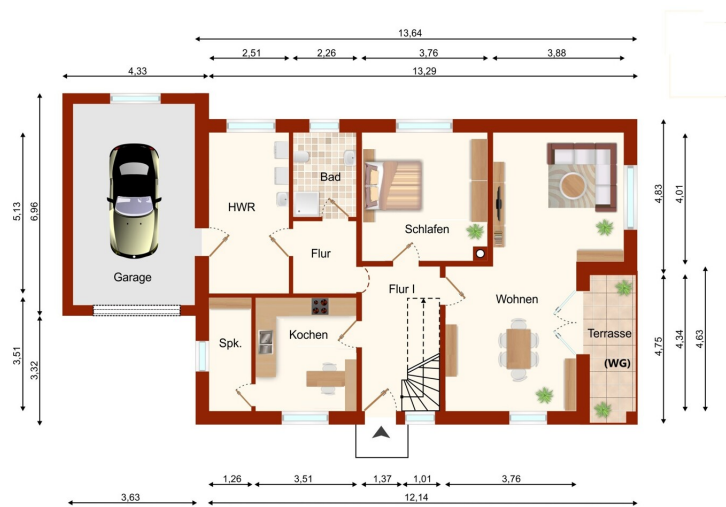
CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

La propriété



CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

Plans d'étage



CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Drage wartet auf seine neuen Eigentümer.

In massiver Bauweise im Jahr 1991 errichtet, besticht es durch sehr gute Energiewerte und ein großzügiges Platzangebot, dass auch ein Wohnen auf einer Ebene bzw. die Aufteilung in 2 Wohneinheiten ermöglicht.

Die Energiewerte resultieren nicht zuletzt aus den bereits durchgeführten Modernisierungen.

Exemplarisch erwähnt seien hier:

- Erneuerung der Gasheizung im Jahr 2012
- Dämmung der obersten Geschossdecke und Versiegelung des Dachs
- Einblasdämmung im Jahr 2024

Weitere Maßnahmen, wie z.B. die Erneuerung der Küche, des Duschbads im Obergeschoss, der Türen, Schalter bzw. Steckdosen, sowie teilweise der Bodenbeläge erfolgten ab 2020.

Zusätzlich wurden ein Balkonkraftwerk mit einer Leistung von rd. 55 kWh errichtet, eine Wallbox installiert, sowie das Garagentor erneuert. Der Glasfaseranschluss liegt bereits am Haus.

Empfangen von einem großzügigen Eingangsbereich stehen im Erdgeschoss die moderne Einbauküche mit Sitzgelegenheit und Speisekammer, der Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Garage, ein Gästezimmer nebst Gästeduschbad, sowie das sehr schöne Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen und direktem Zugang zum Wintergarten zur Verfügung.

Über eine offene Treppe gelangt man das Obergeschoss. Vom geräumigen Flur aus erreicht man die einzelnen Zimmer und den Abstellraum, wobei der ursprüngliche Grundriss verändert wurde.

Aus dem geplanten Wohnbereich wurden ein großes Schlafzimmer, sowie ein Ankleidezimmer, dass aktuell durch das Gästezimmer/Büro erreichbar ist. Alternativ ist auch ein direkter Zugang vom Schlafzimmer aus durch die Leichtbauwand darstellbar.

Das Büro bietet zusätzlich über eine feste Treppe den Zugang zum ausgedienten Dachboden, der über reichlich Stauraum verfügt.

Das Duschbad wurde modernisiert und hin zum ursprünglich weiteren Schlafzimmer geöffnet, da dieses zu einem Wellnessbereich umgebaut werden sollte. Ein Rückbau zu einem Schlafzimmer ist hier mit einfachen Mitteln schnell erreicht.

Der Außenbereich ist liebevoll angelegt, und verfügt über eine schöne Terrasse, sowie einen Geräteschuppen. Den Rasen mäht der vorhandene Mähroboter.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese gepflegte Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Wir freuen uns auf Sie.

CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25266019 - 25878 Drage

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thorsten Lemcke

Friedrichstraße 40, 25746 Heide

Tel.: +49 481 - 12 09 49 55

E-Mail: heide@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com