

Exposé

Einfamilienhaus in Heide

**Zur Zeit reserviert! Privatverkauf! Beste Lage!
Gemütlich Wohnen im dänischen Stil mit separater ELW**



Objekt-Nr. OM-294863

Einfamilienhaus

Verkauf: **489.000 €**

Mobil: 0163 7712346

25746 Heide
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	930,00 m²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	210,00 m²	Carports	2
Nutzfläche	25,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses im dänischen Stil gebaute, gepflegte Einfamilienhaus (ca.140m²) mit separater Einliegerwohnung (ca.70m²) liegt in einer Sackgasse, versteckt in zweiter Reihe, in bevorzugter, traumhafter Lage in Heide-Ost. Damit liegt es absolut zentral, aber ebenso ruhig und kaum einsehbar. Eine Wohlfühl-Oase mit echtem Ferienhaus-Charakter...

Kommt ein Besucher auf das Haus zu, wird er als erstes von einer urigen, zweigeteilten Klönschnacktür willkommen geheißen.

Links auf der Auffahrt findet er eine Garage mit elektrischem Rolltor sowie einen Carport. Der Dachboden der Garage ist als Lagerfläche ausgebaut.

Durch die Garage kann man direkt in den Garten gehen. Dieser ist jedoch nach hinten durch Gartentüren abgeschottet.

Rechts steht ein weiterer Carport.

Tritt man durch die Klönschnacktür steht man in dem Hauswirtschafts/-anschlussraum, sowie in einem kleinen, zusätzlichen Heizungsraum. Dahinter befindet sich praktischerweise die Küche, um Lebensmitteleinkäufe einfach handhaben zu können.

Durch den eigentlichen, seitlichen Haupteingang gelangt man über einen kleinen, abschließbaren Flur ebenfalls in die Küche im Erdgeschoss, sowie über eine Treppe in die Einliegerwohnung im Obergeschoss.

Die gemütliche, moderne Landhausküche im Erdgeschoss ist mit hochwertigen Markenprodukten der Firma Siemens ausgestattet und bietet ebenfalls Platz für eine einladende, kleine Essecke.

Von der Küche geht es über einen offenen, großzügigen Durchgang in das Esszimmer. Absoluter Eyecatcher und mit ein Highlight dieser Immobilie ist der antike Kachelofen mit Bratpfelfach, der mittlerweile eine wahre Rarität ist. Wunderschön anzuschauen und voll funktionsfähig verteilt er in den kalten Wintermonaten behagliche Wärme....

Dahinter befindet sich, durch eine Doppelglastür getrennt, das helle Wohnzimmer. Von diesem führt der Weg auf die herrliche, überdachte Süd-West Terrasse, die Blick auf einen Teil des gepflegten Gartens zulässt und zum Verweilen an lauen Sommerabenden einlädt.

Begibt man sich im Erdgeschoss von der Küche aus weiter durch die Räumlichkeiten, gelangt man (für dänische Bauart oft typisch) über einen Flur in den eigentlichen Schlafrakt. Hier sind 3 unterschiedlich große, schöne Zimmer, sowie das erst 2023 renovierte Badezimmer mit Dusch-Badewanne, 1 Gäste-WC und 1 kleine Abstellkammer (unter der Treppe) vorhanden.

Ein weiteres angrenzendes Zimmer geht noch von der Küche aus.

Diese Räume können alle sehr individuell und vielfältig nach Ihren Wünschen genutzt werden: Ob als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Büro, sind Ihrem persönlichen Bedarf und Ihren Wünschen keine Grenzen gesetzt....

Alle zweifach isolierten Fenster im Erdgeschoss sind im dänischen Stil nach außen zu öffnen, was den Vorteil hat, dass sie bei einer norddeutsch-typischen „steifen Brise“ tendenziell zugeedrückt werden. Dazu besitzen sie alle eine elektrische Aussenjalousie, die über eine Funkfernbedienung gesteuert werden kann.

Begeben Sie sich über die Treppe in das Obergeschoss, so stehen Sie in einem kleinen Flur, von dem alle weiteren Räume abgehen. Links befindet sich ein lichtdurchfluteter, großzügiger, offener Küchen-, Ess-, Wohnbereich mit freigelegten Holzbalken. Auch hier ist wie im Erdgeschoss eine geschmackvolle Küche von 2015 mit hochwertigen Markeneinbaugeräten in den Raum integriert.

Von der Treppe aus nach rechts kommt der Interessierte in einen Abstellraum, in ein behagliches, vollgefliestes Duschbad mit Waschmaschinen-Anschluss sowie in das kuschelige Schlafzimmer. Überall in der oberen Etage befinden sich kleine Abseiten in den Schrägen als Stauraum.

Ausstattung

Die Immobilie wurde seit 2014 laufend modernisiert und aufgewertet.

Der Energiebedarfsausweis ist gültig bis 07.04.2034 und bei Bedarf komplett einsehbar.

Die Gastherme ist 6/2016 getauscht worden (Modell Intergas Kombi Kompakt HR) und mit einer Funkfernsteuerung schaltbar.

Die beiden Wohnzimmer sind zur Unterstützung von Kühlung im Sommer/Erwärmung im Winter letztes Jahr jeweils mit einem DAIKIN-Klimagerät (A++/A+++) nachgerüstet worden. Dies hat Sinn gemacht, um die Solaranlage noch optimaler ausnutzen zu können.

Derzeit ist die PV-Anlage gemietet, es bestehen jedoch auch noch weitere Möglichkeiten der Übernahme, die im Einzelfall dann persönlich besprochen werden sollten. Sinn macht sie auf jeden Fall, und funktioniert auch effektiv und absolut problemlos...

Das Haus besitzt eine Rundum-Hausbeleuchtung mit Bewegungssensoren, die in verschiedenen Bereichen getrennt schaltbar sind.

Theoretisch existiert im Erdgeschoss in der Küche und im Badezimmer sogar eine Fußbodenerwärmung, die wir allerdings die letzten Jahre gar nicht genutzt haben.

Der schöne Garten ist komplett umzäunt und momentan in 2 Abschnitte untergliedert. Die Abschnitte sind durch einen Zaun nicht einsehbar voneinander getrennt.

Den hinteren Anteil könnte der neue Besitzer dadurch theoretisch an einen Mieter des Obergeschosses vermieten. Oder aber natürlich auch selbst nutzen....

Dort befindet sich neben einem kleinen Gartenhäuschen (renovierungsbedürftig, aber für Gartengeräte ausreichend) auch noch ein älterer, aber theoretisch nutzbarer Wohnwagen sowie eine große Terrasse, wenn man denn möchte....

Alle Wege, Terrassen sowie die Auffahrt sind in den letzten Jahren komplett erneuert worden.

Das Haus kann nach Absprache komplett frei übergeben werden. Wer jedoch seine eigene Kalkulation gerne mit einer ruhigen, solventen Seniorin als Mieterin (z.Zt. meine Mutter) aufstellen möchte, was möglicherweise die eigene Finanzierbarkeit erleichtert, oder falls nicht selbst der komplette Wohnraum benötigt wird, so wäre auch dies als mögliche Option vorhanden....

Etwas Persönliches zum Abschluss:

Warum geben wir diese Traumoaase auf, werden Sie sich vielleicht fragen? Die Entscheidung ist uns auch wirklich nicht leichtgefallen.

Aber es ist bei uns, wie so oft: Die Kinder sind aus dem Haus, wir planen im Alter eigentlich eher zu reisen, so lange es denn unsere Gesundheit zulässt, und so benötigen wir persönlich einfach diesen großzügigen Wohnraum nicht mehr....

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bitte sprechen Sie mir bei Interesse auf die Mailbox, da ich auf der Arbeit nicht immer verfügbar bin... Persönlich lieber wäre mir ein Erstkontakt per Mail. Danke!

Lage

Die liebenswerte Immobilie befindet sich in der Kreisstadt Heide (ca. 21.000 Einwohner) mitten im Herzen von dem Kreis Dithmarschen im schönen Schleswig-Holstein.

Die Stadt mit ihrer umfassenden Infrastruktur bietet neben dem Westküstenklinikum, Fachärzten aller Richtungen, Apotheken, Kindergärten, Grund-, Gemeinschaftsschulen, Gymnasien und einer Fachhochschule ein gutes Rund-um-Versorgungspaket an.

In wenigen Minuten erreichen Sie zahlreiche gute Einkaufsmöglichkeiten sowie das Stadtzentrum. Öffentliche Verkehrsmittel, Schwimmbad, aber auch Naherholungsgebiete wie die Kreistannen, der Stadtpark, die Feldmark und die Moore sind nur wenige Fußminuten entfernt.

Daneben, worauf die meisten Einheimischen sehr stolz sind, besitzt Heide den größten Marktplatz Deutschlands, auf dem neben einem großen Wochenmarkt diverse andere Veranstaltungen stattfinden.

Die Entfernung zur Nordsee beträgt etwa 15-20 Autominuten, über die A23 erreichen Sie bequem in ca. einer Stunde Hamburg. Mit dem Zug nordwärts ist man ebenfalls in ca. einer Stunde auf Sylt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	119,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Galerie



Garage mit Carport



Terrassenaussicht

Exposé - Galerie



HW-Raum EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



antiker Kamin

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur EG



Gäste-WC EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Zimmer1 EG

Exposé - Galerie



Zimmer2 EG

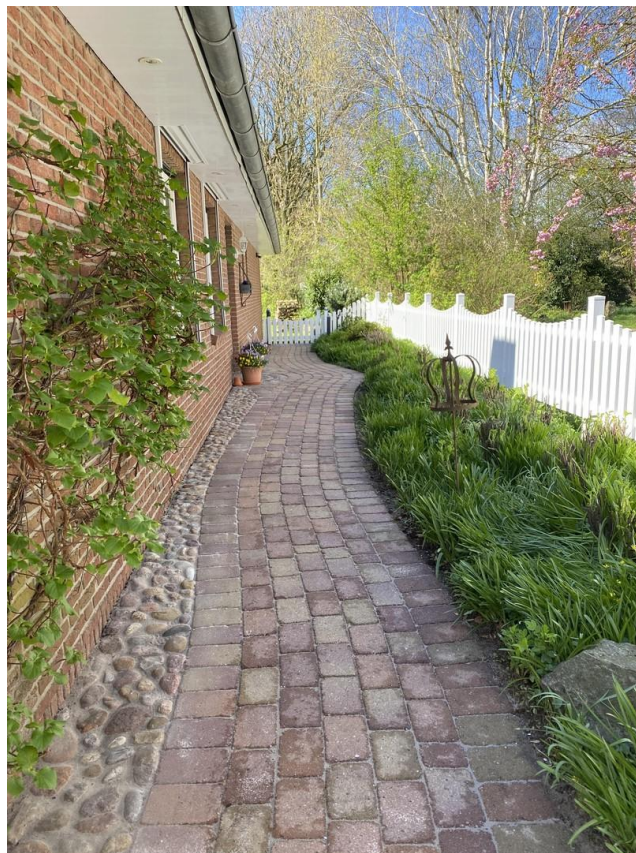


Zimmer3 EG

Exposé - Galerie



Zimmer4 EG



Seitenweg zum Haupteingang/ELW

Exposé - Galerie



hinterer Gartenteil



hinterer Gartenteil

Exposé - Galerie



Eingang EG + ELW



Treppenaufgang zur ELW

Exposé - Galerie



Flur OG



Badezimmer OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Blick in Wohnbereich OG



Küche OG

Exposé - Galerie

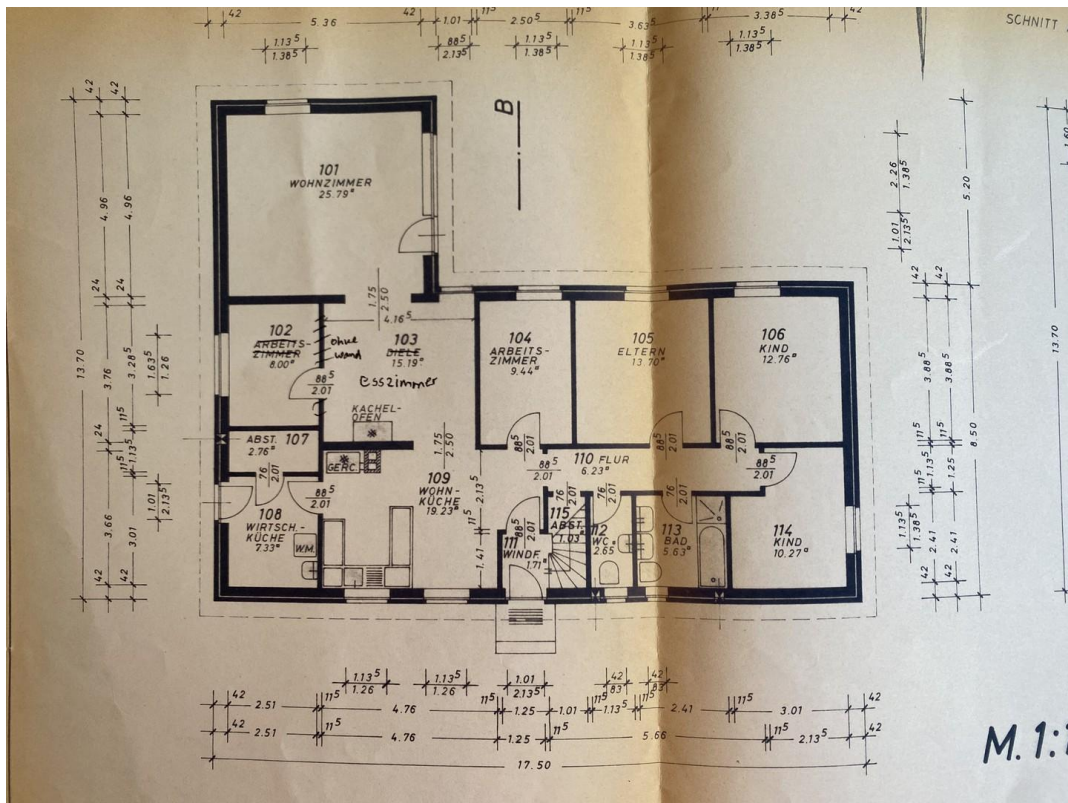


Esszimmerbereich OG



Wohnzimmerbereich OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Anhänge

1. Energiebedarfsausweis neu

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

SH-2024-005032395

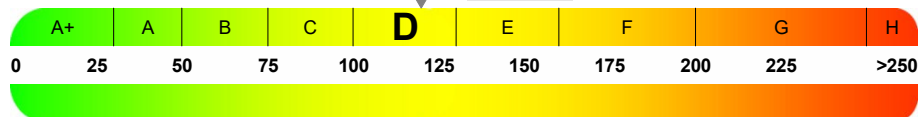
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 36,0 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

119,8 kWh/(m²·a)



147,7 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 147,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 127,4 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ³

Ist-Wert 0,56 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

119,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³
- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
 - ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
 - ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
 - ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
 - ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

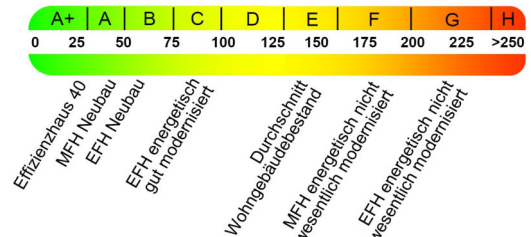
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie		Anteil EE ¹⁰
		%
		%
Summe ⁸		%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf