

# Exposé

## Einfamilienhaus in Heide

### Einfamilienhaus in bevorzugter Wohnlage in Heide (Nähe WKK)



Objekt-Nr. OM-453570

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **545.000 €**

25746 Heide  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2008	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	800,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	202,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus wurde 2008 in massiver Bauweise errichtet. Es besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung mit Kaminofen und Gartensauna und bietet viel Platz auf zwei Etagen. EG und OG sind modern mit Fußbodenheizung ausgestattet und sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Durch die gut durchdachte Planung des Hauses (Süd-West Ausrichtung) kann mit Solarthermie, PV Anlage und Regenwassernutzung ein Großteil der Nebenkosten eingespart werden, so dass die Effizienzklasse A im Energieausweis erreicht wird.

Das große Grundstück mit Garten, 60 qm Terrasse, Teich mit Wasserfall, Sauna, Doppelgarage und 3 Außenstellplätzen macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Auf rund zweihundert Quadratmetern Wohnfläche (ohne Dachstudio) verteilt auf sieben Zimmer bietet die Immobilie ausreichend Platz für große Familien oder Menschen, die Wohnen, Arbeiten und Hobby unter einem Dach vereinen möchten.

Der außergewöhnliche Grundriss bietet im EG ein rd. 40 qm Wohnzimmer mit Kaminofen von dem aus man bequem auf die rd. 60 qm große Terrasse gelangt. Ein Schlafzimmer, ein Duschbad, eine große 17 qm Küche (zzgl. HWR und Abstellraum) machen auch barrierefreies Wohnen auf einer Ebene möglich.

Im OG stehen 5 ca. gleich große Zimmer für Kinder, Gäste oder Arbeiten zur Verfügung. Hier befindet sich auch das Vollbad mit Doppelwaschtisch.

Zudem bietet das Haus ein Dachstudio mit großen Fenstern und Heizkörpern als Spielbereich oder Rückzugsort für Hobbys.

Die zumeist bodentiefen Fenster verleihen dem Haus viel Helligkeit und Wärme und sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet.

Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von etwa 800 qm.

Der Garten bietet reichlich Raum für individuelle Gestaltungsideen und lädt dazu ein, das Leben im Freien zu genießen. Die Lage sorgt für wohltuende Ruhe und ein naturnahes Umfeld, das den Ausgleich zum Alltag bietet und viel Privatsphäre schafft.

## Ausstattung

- + Großzügige Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> mit insgesamt 7 vielseitig nutzbaren Zimmern
- + Fußbodenheizung in EG und OG
- + Glasfaseranschluss
- + Großer Wohnbereich mit gemütlichem Kaminofen
- + Zwei Bäder, teils mit ebenerdigen Duschen und Badewanne
- + Dachstudio
- + Großer Terrassenbereich von rd. 60 qm in Süd-West Lage
- + Grundstück mit rd. 800 m<sup>2</sup> in bevorzugter Lage
- + Gartensauna
- + Doppelgarage und 2 Stellplätze

### Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Bei Fragen erreichen Sie mich unter: 01575-6247878

## Lage

Nähe zum Westküstenklinikum

Bildung und Betreuung: Nahe gelegenes Bildungs- und Betreuungsangebot umfasst u.a. Kindergarten (ca. 1 km), Grundschulen und weiterführende Schulen sowie die FH Westküste.

Nahversorgung: Verschiedene Anlaufstellen wie Supermarkt, Apotheke, Postfiliale und Bankfiliale in max. 2 km

Heide, die Kreisstadt Dithmarschens, bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen. Die Stadt verfügt über eine gute Verkehrsanbindung an die Autobahn A23 sowie an das regionale Nahverkehrsnetz.

Hamburg erreicht man in etwa einer Stunde. Zahlreiche Grünflächen und Parks laden zur Erholung ein, während kulturelle Angebote und Freizeiteinrichtungen für Abwechslung sorgen. Die Lage in Heide vereint städtischen Komfort mit ländlicher Lebensqualität.

Die ruhige Lage in Heide verbindet naturnahe Umgebung mit guter Infrastruktur und Nähe zur Nordsee.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	48,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Flur EG 1



Flur EG 1.1

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzi



Wohnzi

# Exposé - Galerie



Wohnzi



Schlafzi EG

# Exposé - Galerie



Schlafzi EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



HWR

# Exposé - Galerie



HWR



Flur OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Gäste

# Exposé - Galerie



Gäste



Kind 1

# Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 2

# Exposé - Galerie



Kind 2



Kind 3

# Exposé - Galerie



Kind 3



Arbeitszi

# Exposé - Galerie



Arbeitszi



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Treppe Dachstudio



Dachstudio

# Exposé - Galerie



Dachstudio



Sauna

# Exposé - Galerie



Sauna



Garten I

# Exposé - Galerie

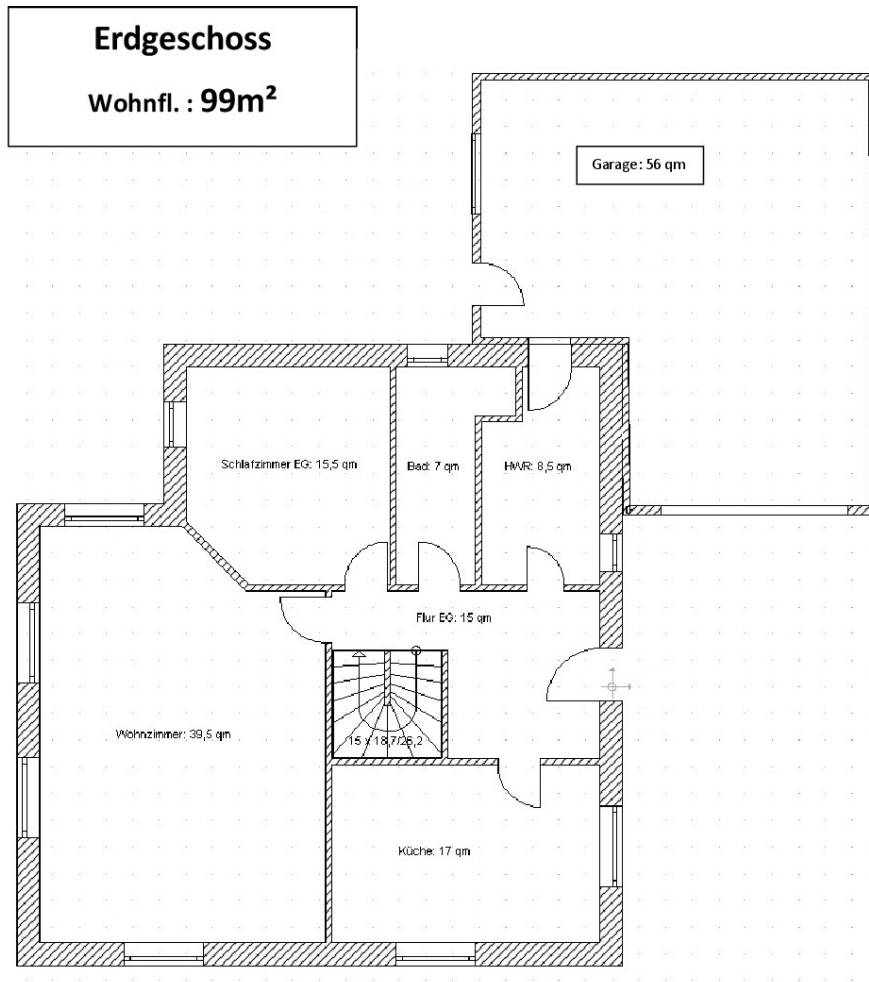


Garten II

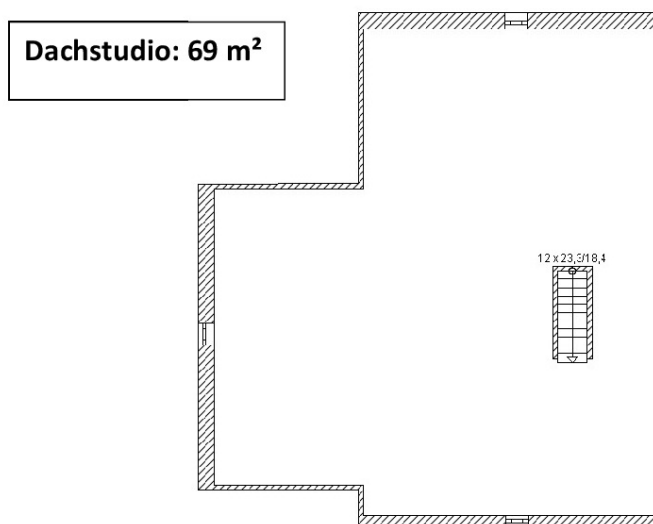
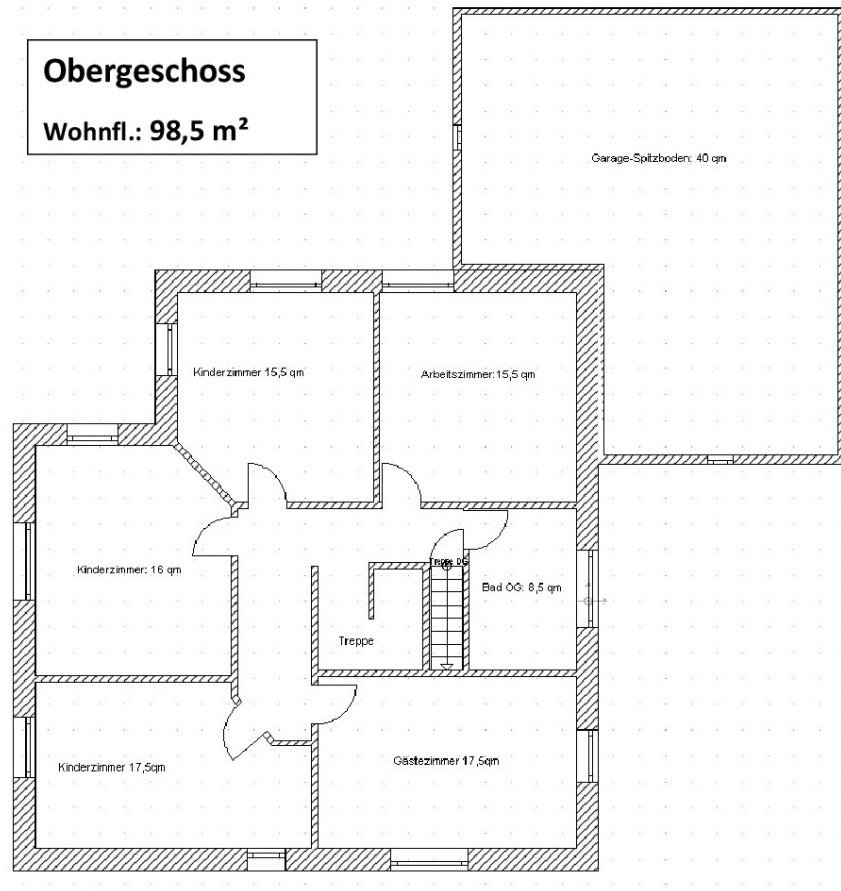


Garten III

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

