

# Exposé

## Einfamilienhaus in Heide

### Einfamilienhaus Freistehend - großräumig saniert



Objekt-Nr. OM-454752

### Einfamilienhaus

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:  
Anita Wagner

25746 Heide  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

|                   |                       |              |           |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------|
| Baujahr           | 1969                  | Zustand      | saniert   |
| Grundstücksfläche | 376,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 3         |
| Etagen            | 2                     | Badezimmer   | 2         |
| Zimmer            | 4,50                  | Garagen      | 1         |
| Wohnfläche        | 120,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 1         |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Sonstiges |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung     |              |           |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das hier angebotene Einfamilienhaus wurde mit viel Aufwand in den Jahren 2021/2022 großräumig und fachmännisch saniert, so dass hier in den nächsten Jahren kein kostenintensiver Renovierungsstau mehr ansteht.

Mit 4,5 Zimmern auf 2 Ebenen, einem ansprechenden, offen gestalteten Wohn-/Essbereich mit Kaminofen (Effizienzklasse A), 2 Duschbädern mit WC, 2 Terrassenbereichen (1 überdacht) uvm bietet es genügend Platz für eine kleine Familie.

In den beiden Hauswirtschaftsräumen, wo sich die neuwertige Gastherme, mit Solar für Warmwasserbereitung, befindet sowie ein zweiter Küchenbereich und den Dachabseiten hat es genügend zusätzlichen Stauraum, so dass ein Keller nicht vermisst wird.

Der Garten, den man vom verglasten und überdachten Terrassenanbau ungestört genießen kann, wurde so umgestaltet, dass die Pflege ohne großen Zeitaufwand mühelos bewerkstelligt werden kann.

Das Haus bietet gemütlichen Wohnkomfort auf hohem Niveau. Durch die Badsanierung mit Walk-In Dusche ist die Immobilie bereits fürs Alter seniorengerecht vorbereitet.

Eine hochwertige Einbauküche mit Side-by-Side Kühlschrank, Induktionsherd und Smart Backofen sind im Kaufpreis bereits enthalten.

Genügend Stellfläche für mind. 2 Autos ist über die Garage und in der Hofeinfahrt gewährleistet.

## Ausstattung

Saniert

2021

- . Schüco Kunststoff Wärmverbundglasfenster, elektr. Rollläden
- . Velux Dachfenster
- . Trockenbauarbeiten
- . einheitlicher hochwertiger Click-Vinyl in allen Wohnräumen
- . Austausch sämtlicher Heizkörper
- . Kaminofen (Effizienzklasse A)
- . Erneuerung komplette Elektroinstallation inkl. Sicherungskasten (FI Schalter, Leitungen, Steckdosen)
- . Neue Haustüre und Innentüren mit Türrahmen
- . Einbauküche mit Kochinsel/Induktionsherd, Smart Einbaubackofen, Side-by-Side Kühlschrank
- . SAT Installation für Fernsehempfang in allen Zimmern, mit schnellem WLAN (Glasfaser ist bereits an der Straße verlegt und kann nachgerüstet werden)
- . 2 Tageslicht Duschbäder inkl. WCs, eines mit Walk-In Dusche (inkl. Erneuerung zugehöriger Wasseranschlussleitungen und -rohre)

2022

- . Gastherme mit Solarspeicher für WW Bereitung
- . Gartengestaltung, Umzäunung

- . Terrassenverglasung und Überdachung
- . Garage und Stellplatz
- . Nachträgliche Dachdämmung (noch nicht im Energieausweis berücksichtigt)

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Ruhig, und doch zentrumsnah gelegen, ist man sowohl schnell in der Natur, als auch im Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie die FH Westküste sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Eine gute Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln sowie zum Autobahnanschluss A23 ist ebenfalls gegeben.

Die Kreisstadt Heide, im Landkreis Dithmarschen, bietet eine gute Infrastruktur sowie medizinische Versorgung und liegt unweit der Schleswig-Holsteinischen Westküste und dem Unesco Weltnaturerbe 'Nordsee Wattenmeer'.

Durch die Nähe zu den beliebten Nordseeküstenorten Büsum und Husum oder der Ferieninseln wie Sylt und Dänemarks Landesgrenze, der Landeshauptstadt Kiel an der Ostsee, oder der Großstadtmetropole Hamburg, wird eine hohe Freizeit- und Lebensqualität geboten.

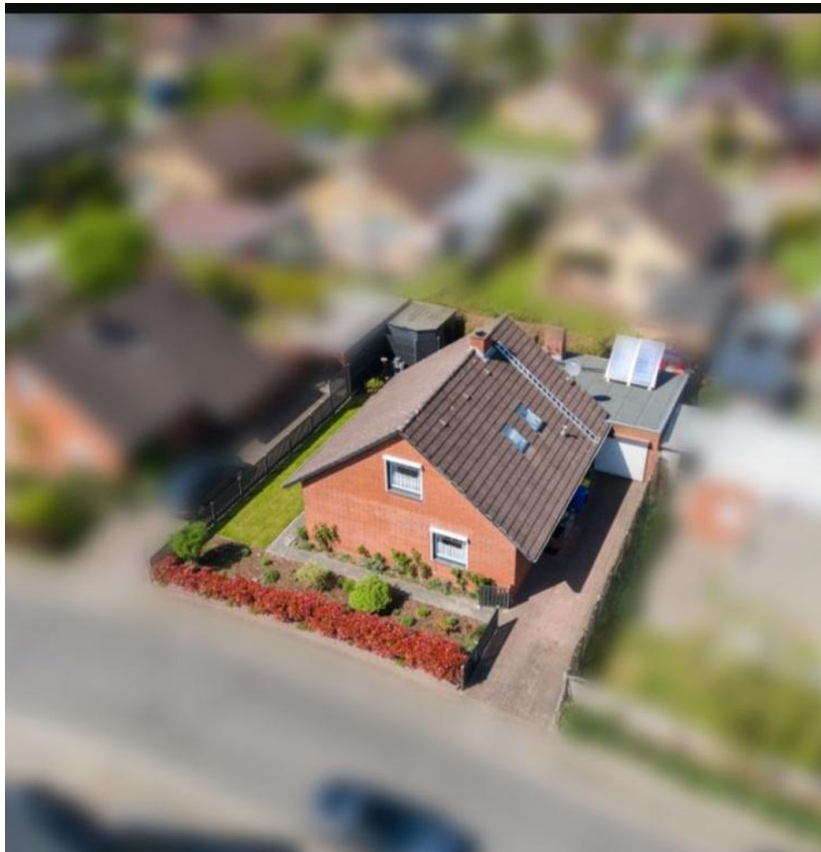
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 159,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | E                             |

## Exposé - Galerie



Grundstücksansicht Vorne

# Exposé - Galerie



Haus Seitenansicht



Haus Hinterer Gartenbereich

# Exposé - Galerie



Hauseingangsbereich



Eingangsbereich Flur

Flur EG

# Exposé - Galerie



Duschbad EG mit WC



Gästezimmer EG

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küchentheke mit Kochinsel

# Exposé - Galerie



Kochinsel



Küche



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Duschbad DG mit WC und Bidet



Duschbad DG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer DG



Schlafzimmer DG

HWR

# Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse

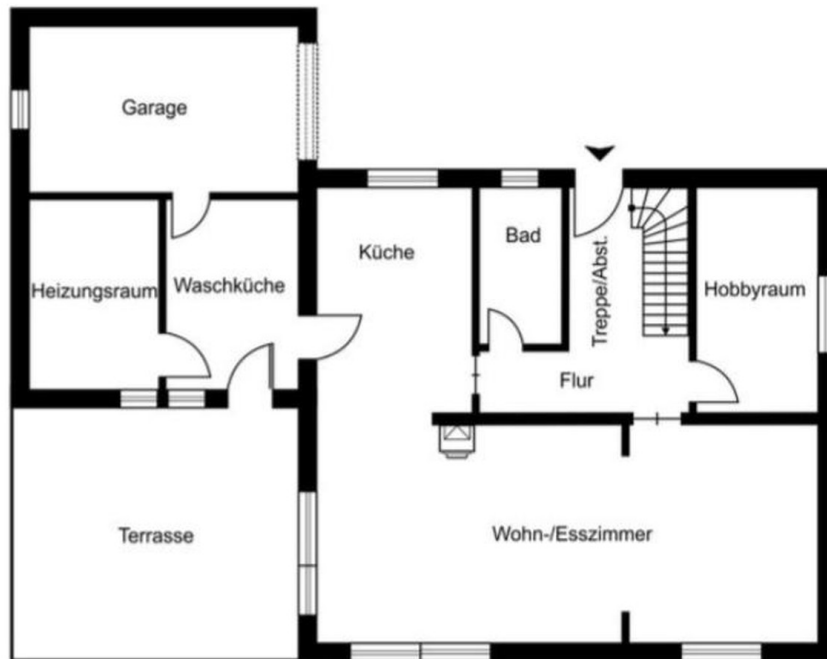
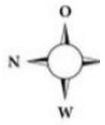
Terrasse überdacht



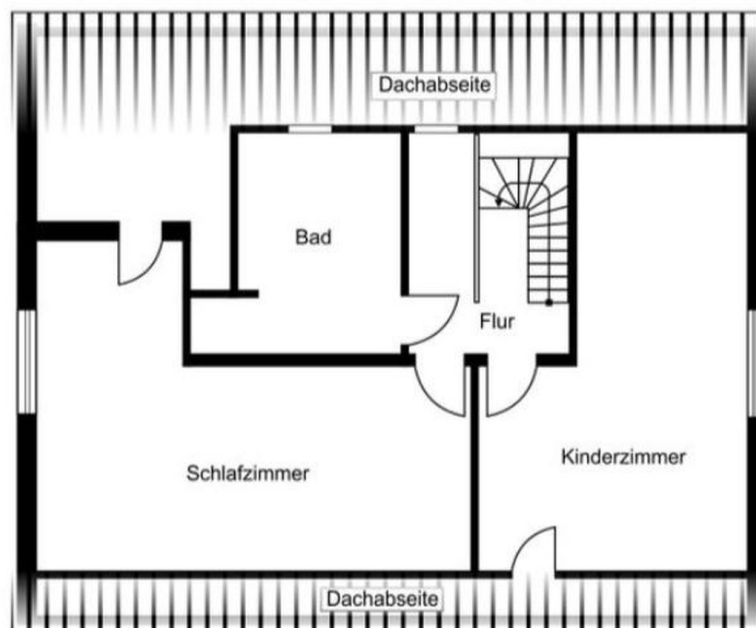
Laube für Gartengeräte

Gartenlaube

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss DG