Heide

Heide – Eine Kapitalanlage mit langfristig gesicherten Mieteinnahmen

Objektnummer: 26471007.2



KAUFPREIS: 765.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158.87 m^2 • GRUNDSTÜCK: 839 m^2

Objektnummer: 26471007.2 - 25746 Heide

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26471007.2 - 25746 Heide

Auf einen Blick

Objektnummer	26471007.2
Wohnfläche	ca. 158.87 m²
Dachform	Satteldach
Baujahr	1875
Stellplatz	12 x Garage

Kaufpreis	765.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 350 m²
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 191.93 m²
Vermietbare Fläche	ca. 350 m²

Objektnummer: 26471007.2 - 25746 Heide

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	29.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	121.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1875

Objektnummer: 26471007.2 - 25746 Heide

Die Immobilie

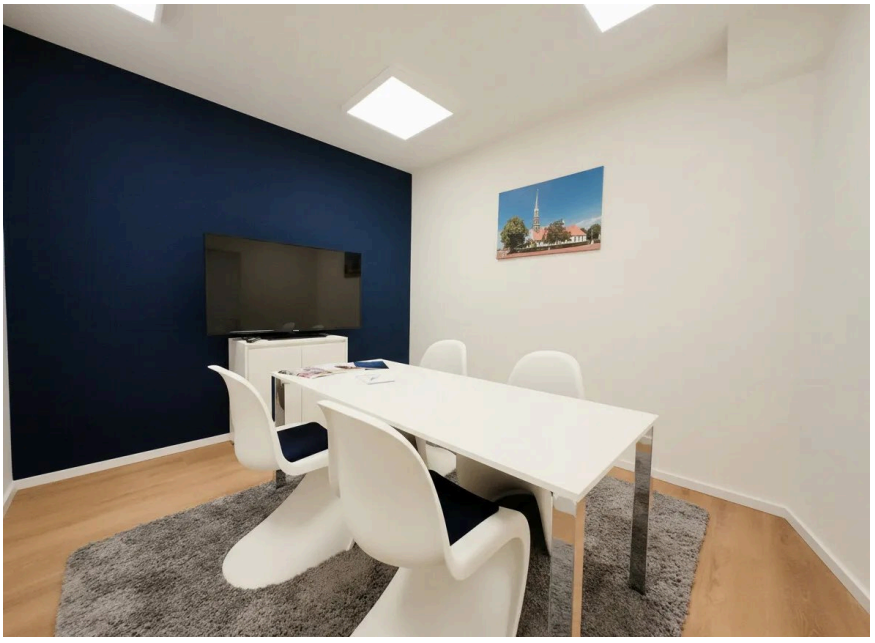




Objektnummer: 26471007.2 - 25746 Heide

Die Immobilie





Objektnummer: 26471007.2 - 25746 Heide

Die Immobilie





Objektnummer: 26471007.2 - 25746 Heide

Die Immobilie





Objektnummer: 26471007.2 - 25746 Heide

Die Immobilie





Objektnummer: 26471007.2 - 25746 Heide

Die Immobilie

VON POLL COMMERCIAL



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04522 - 76 56 97 0

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Möllemann
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | commercial.kiel@von-poll.com



UNSERE SCHWERPUNKTE

Verkauf von Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen	Vermarktung von Neubauprojekten und Grundstücken	Ansprache von Kapitalanlegern und Investoren	Marktpreis-einschätzung und Projektpositionierung	Professionelle Vermarktung bis zum Abschluss
Zielgerichtete Ansprache qualifizierter Käufer und diskrete Vermarktung für optimale Ergebnisse.	Strategische Positionierung, zielgruppengenaue Vermarktung für maximale Wertschöpfung.	Zugang zu einem starken Netzwerk geprüfter Investoren – regional und überregional.	Fundierte Bewertung und datenbasierte Strategien für eine optimale Platzierung am Markt.	Ganzheitliche Betreuung – strukturiert, transparent und erfolgsorientiert.

Objektnummer: 26471007.2 - 25746 Heide

Die Immobilie





Objektnummer: 26471007.2 - 25746 Heide

Die Immobilie





Objektnummer: 26471007.2 - 25746 Heide

Die Immobilie





Objektnummer: 26471007.2 - 25746 Heide

Ein erster Eindruck

Das Mehrfamilienhaus verfügt über zwei vermietete Ladenflächen im Erdgeschoss, eine Wohnung im Obergeschoss und einen Garagenhof mit 12 Stellplätzen - und das mitten in der Fußgängerzone von Heide. Das Objekt verbindet auf ca. 350,00 m² vermietbarer Fläche gewerbliche Rendite mit Wohnwert.

Die zwei Ladenflächen im Erdgeschoss profitieren von großen Schaufensterfronten und hoher Passantenfrequenz - eine der gefragtesten Einzelhandelslagen in der Region Dithmarschen. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für eine helle, einladende Verkaufsatmosphäre und optimale Sichtbarkeit der Geschäfte von der Straße aus. Die aktuellen Mieter sind etabliert und die Mietverhältnisse sind langfristig angelegt. Für Kapitalanleger, die eine Gewerbeimmobilie mit stabilem Cashflow suchen, ist das eine seltene Kombination aus Sichtbarkeit und Mietsicherheit.

Die renovierte Wohnung im Obergeschoss verfügt über einen eigenen Hauseingang, getrennt vom Gewerbebereich, und erstreckt sich über zwei Etagen. Eine durchdachte Raumaufteilung und helle Wohnräume mit großen Fenstern prägen den Grundriss. Highlight ist die großzügige Dachterrasse - ein privater Außenbereich, den man in dieser Innenstadtlage kaum findet.
Ergänzt wird das Objekt durch den rückwärtig gelegenen Garagenhof mit 12 Stellplätzen. Gerade in einer Innenstadtlage wie Heide, wo Parkraum knapp ist, stellt das einen erheblichen Mehrwert dar - sowohl für Gewerbemieter als auch für Wohnungsmieter, und als zusätzliches Argument gegenüber vergleichbaren Objekten ohne eigene Stellplätze.

Wer in Heide eine Immobilie mit doppeltem Ertragsstrang sucht - Gewerbe und Wohnen unter einem Dach, findet hier ein Objekt mit planbarem Cashflow und städtebaulicher Substanz. Die zentrale Lage in der Fußgängerzone sorgt für nachhaltige Nachfrage, sowohl bei Mietern als auch bei künftigen Käufern. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und öffentliche Einrichtungen sind fußläufig erreichbar, was die Attraktivität für Mieter zusätzlich stützt und das Leerstandsrisiko senkt.

Fordern Sie die vollständigen Unterlagen an, und vereinbaren Sie zeitnah einen Besichtigungstermin - Objekte mit dieser Ertragsstruktur in zentraler Innenstadtlage sind selten am Markt. Schreiben Sie uns noch heute, um sich diese Kapitalanlage in Heide nicht entgehen zu lassen.

Objektnummer: 26471007.2 - 25746 Heide

Ausstattung und Details

- Gepflegter Gesamtzustand
- Vermietbare Fläche ca. 350,00 m²
- Grundstück ca. 839 m²
- Zwei Ladenflächen, direkt in der Fußgängerzone von Heide
- Große Schaufensterfronten, hohe Sichtbarkeit von der Straße
- Hohe Passantenfrequenz – eine der gefragtesten Einzelhandelslagen in der Region Dithmarschen
- Etablierte, langfristig gebundene Mieter
- Renovierte Wohnung im Obergeschoss, über zwei Etagen
- Separater Hauseingang, klare Trennung von Gewerbe- und Wohnbereich
- Durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume mit großen Fenstern
- Großzügige Dachterrasse – seltener privater Außenbereich in dieser Innenstadtlage
- Rückwärtig gelegener Garagenhof mit 12 Stellplätzen
- Deutlicher Mehrwert in einer Innenstadtlage mit knappem Parkraum
- Zentrale Innenstadtlage, direkt in der Fußgängerzone
- Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, öffentliche Einrichtungen fußläufig erreichbar
- Doppelter Ertragsstrang: Gewerbe und Wohnen unter einem Dach, beide vermietet

Objektnummer: 26471007.2 - 25746 Heide

Alles zum Standort

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in absolut zentraler Lage von Heide, direkt in der Fußgängerzone der Innenstadt. Diese exponierte Mikrolage zeichnet sich durch eine hohe Passantenfrequenz, gute Sichtbarkeit und ein lebendiges Umfeld mit vielseitigem Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten aus.

Dank der unmittelbaren Nähe zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist der Standort sowohl für Gewerbetreibende als auch für Bewohner besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte und öffentliche Einrichtungen sind bequem fußläufig erreichbar.

Die zentrale Innenstadtlage bietet nicht nur beste Voraussetzungen für eine nachhaltige gewerbliche Vermietung, sondern auch ein urbanes Wohnumfeld mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität. Der rückwärtige Bereich mit Garagenhof ergänzt die Lage um einen wichtigen praktischen Vorteil, der in dieser Innenstadtlage einen echten Mehrwert darstellt.

Insgesamt überzeugt der Standort durch seine starke innerstädtische Position, gute Erreichbarkeit und stabile Nachfrage – ideale Voraussetzungen für eine werthaltige Kapitalanlage.

Objektnummer: 26471007.2 - 25746 Heide

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26471007.2 - 25746 Heide

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Möllemann

Johannisstraße 1a, 24306 Plön
Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0
E-Mail: commercial.kiel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com