

Immobilien-Exposé

Alleestraße, 25764 Süderdeich



Angeboten wird ein gepflegtes Wohnhaus im Norden Dithmarschens, an der Westküste Schleswig-Holsteins.

Das Objekt befindet sich im idyllischen Süderdeich, direkt angrenzend an Wesselburen. Es wird derzeit privat als Ferienhaus genutzt.



Eckdaten:

- Grundstückgröße: 761 m²
- Baujahr: 1993, Massivbau
- Nutzung: Zwei vollständige Wohneinheiten
- Garage: 24 m², massiv gemauert, Walmdach mit Stauraum
- Garten: angelegt, gepflasterte Wege und Zufahrten
- Energie: Erdgastherme, Glasfaseranschluss, Dachfenster mit Solarrollläden

• Erdgeschosswohnung – ca. 110 m² Wohn-/Nutzfläche

- 2 Schlafzimmer
- 1 Wohn-Esszimmer
- 1 Küche mit Essplatz und Einbauküche
- 1 Bad mit ebenerdiger Dusche
- 1 Gäste-WC
- 1 Hauswirtschaftsraum & Abstellraum
- Barrierearme Bauweise (eine kleine Stufe am Eingang)

• Obergeschoss – ca. 59/79 m² Wohn-/Nutzfläche

- 2 Schlafzimmer
- 1 Wohn-Esszimmer mit integrierter Einbauküche
- 1 Bad mit Wanne und Dusche
- 1 Gäste-WC
- Abstellkammer

• Technische Ausstattung

- Heizung & Warmwasser: Erdgastherme
- Glasfaseranschluss
- Dachfenster mit solarbetriebenen Rollläden
- Potenzial für Wärmepumpe & Solaranlage vorhanden



Erdgeschoss



Obergeschoss

Lage:

Süderdeich liegt in unmittelbarer Nähe zu Wesselburen (Einwohner Süderdeich: ca. 450, Einwohner Wesselburen: ca. 3.300). Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße.

Entfernung nach Heide: ca. 20 Minuten (Auto, Bahnverbindung stündlich)

Entfernung nach Büsum: ca. 8 km

Entfernung nach St. Peter-Ording: ca. 25 km

Hamburg: ca. 1 Autostunde über Autobahn

Infrastruktur:

Supermärkte, Bäcker, Restaurants, Banken, Post, Ärzte, Apotheke, Werkstätten, Freibad, Indoor-Spielhalle, Sportplätze, Fitnessstudio, Kirche, Museum, Bibliothek, Pflegezentrum, Flugplatz in Wesselburen.

Bildung:

Kindergarten im Ort, Grund- und Gemeinschaftsschule in Wesselburen, Gymnasien in Büsum und Heide, Fachhochschule in Heide.

Freizeitmöglichkeiten:

Fähren zu den Inseln, Eidersperrwerk, Multimar Wattforum Tönning, Seehundstation Friedrichskoog, Leuchtturm Westerhever, Wattwanderungen, Husum/Nolde Museum u.v.m.

Kaufpreis und Konditionen:

Kaufpreis: € 549.000,–

Maklerfrei – Das Haus wird von privat vom Eigentümer verkauft. Notarkosten trägt der Käufer.

Besichtigungstermine nach Absprache in den Zeiträumen:

15.05.2026 – 31.05.2026

19.06.2026 – 05.07.2026

Hausübergabe ab: Ende September/Oktober 2026

Teilmöblierung nach Absprache möglich.

Haftungsausschluss: Verkauf im Ist-Zustand, Empfehlung Gutachter.

Verkäufer:

Hans-Henning Haegner

Mainzer Straße 15

10715 Berlin

info@immobilie-suederdeich.de

T.: 01708164295

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Gültig bis: 15.09.2034

Registriernummer: SH-2024-005320505

1

Gebäude

Gebaudetyp	freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung		
Adresse	Alleestraße 6 25764 Süderdeich		
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1993 Ausbau und Erweiterung 1995		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2013 Gasbrennwertanlage		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	204,0 m ²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☐ Eigentümer

☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Detlef Kiepe Schornsteinfegermeister
Gebäudeenergieberater HWK
Goden Wind 9
25761 Westerdeichstrich

Detlef Kiepe
Unterschrift des Ausstellers
gepr. Gebäudeenergieberater HWK
Goden Wind 9
25761 Westerdeichstrich
Tel. 04031 12345

Ausstellungsdatum

16.09.2024

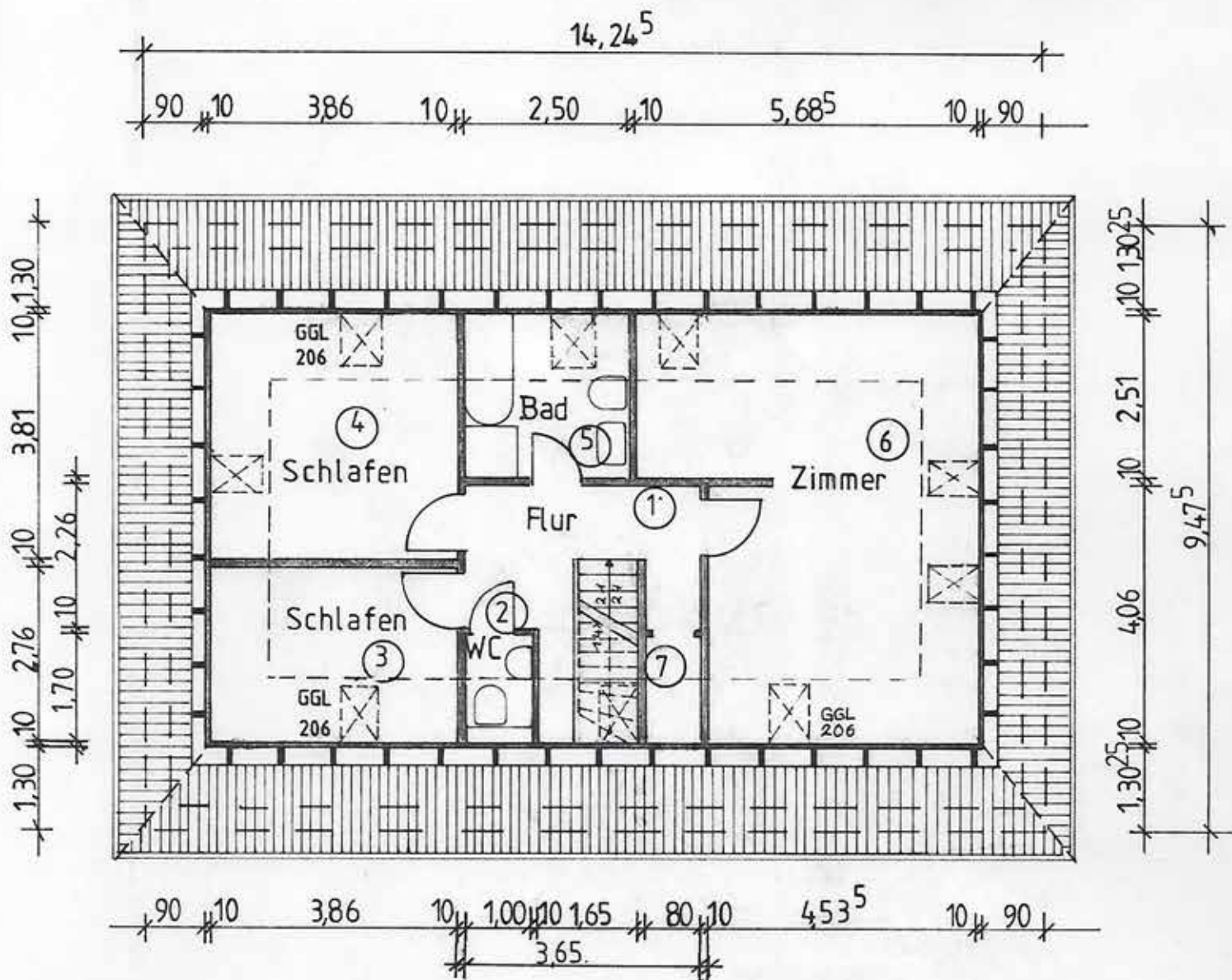
¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



Dachgeschoß

Bauvorhaben: Ausbau des Dachgeschosses			
Bauherr: Hans-Henning Haegner			
Bauort: Süderdeich , Alleestraße 6			
Meldorf, den 30.09.94	M = 1:100	Nr. 30/94	Blatt 1
gezeichnet: Sz		geändert:	
Bauherr:		Planung:	
		DIETER SOMMER Trotzenburg 65 · 25704 Meldorf Telefon 04832/7333 Fax 04832/6105	

