

# EXPOSÉ

Immobilien  
Wunderlich

## Einfamilienhaus mit viel Potenzial und Raum für eigene Ideen



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 25709 Marne  
Baujahr: 1912  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 110 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 10 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 494 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ja  
Anzahl Stellplätze: 2

**Kaufpreis**  
**€ 149.000,-**

**Immobilien Wunderlich**

Spitzerdorfstraße 24 | 22880 Wedel

Telefon: 04103 1877413 | kontakt@immobilienwunderlich.de | www.immobilienwunderlich.de

> Einfamilienhaus  
> Marne  
> 4 Zimmer

> 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: IW-102



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	25709 Marne
Baujahr	1912
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	110 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	10 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	494 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	149.000,- €
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 1
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	310,20 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2034-06-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1912
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,0

## Objektbeschreibung:

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1912 wurde ca. 1994 durch einen Anbau erweitert und vereint den Charakter einer gewachsenen Immobilie mit viel Potenzial für individuelle Wohnideen. In gefragter Lage von Marne gelegen, bietet das Haus eine solide Grundlage für alle, die sich den

Traum vom Eigenheim nach eigenen Vorstellungen erfüllen möchten. Schon beim Betreten vermittelt die traditionelle Klönschnacktür einen besonderen norddeutschen Charme. Zwei Eingänge im Erdgeschoss sorgen für Flexibilität und verleihen der Immobilie eine praktische und zugleich einladende Struktur.

Das Raumangebot im Erdgeschoss umfasst ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine Küche, ein Vollbad, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres halbes Zimmer, das sich beispielsweise als Büro, Ankleide oder Gästezimmer nutzen lässt. Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten - ein schöner Rückzugsort mit viel Platz für persönliche Gestaltungsideen.

Über den vorderen Eingangsbereich führt eine Treppe in das Obergeschoss. Hier stehen ein weiteres Schlafzimmer, ein Duschbad sowie ein zusätzliches Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Über eine Bodenluke ist außerdem der Spitzboden erreichbar.

Der Gesamtzustand der Immobilie ist renovierungsbedürftig und eröffnet damit die Möglichkeit, das Haus mit kreativen Ideen und modernen Wohnkonzepten neu zu gestalten. Ob als gemütliches Zuhause für Paare, kleine Familien oder für Menschen, die den Charme älterer Häuser zu schätzen wissen - hier lassen sich Wohnträume verwirklichen. Abgerundet wird das Angebot durch einen vorhandenen Außenstellplatz. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen Carport zu errichten. Die zentrale Wohnlage innerhalb einer gewachsenen Siedlung und die gute Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs machen diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause mit viel Potenzial.

## Ausstattung:

Terrasse mit angrenzendem Garten  
Traditionelle Klönschnacktür mit norddeutschem Charme  
Außenstellplatz auf dem Grundstück  
Möglichkeit zur Errichtung eines Carports  
Brennwerttherme aus dem Jahr 2021  
Viel Potenzial für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen

## Lagebeschreibung:

Marne ist eine charmante Kleinstadt im Kreis Dithmarschen in Schleswig-Holstein und zeichnet sich durch ihre angenehme Wohnqualität sowie die gelungene Verbindung aus ländlicher Ruhe und einer gut ausgebauten Infrastruktur aus. Die Stadt bietet alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen sind bequem erreichbar und machen den Standort besonders für Familien, Paare und Menschen attraktiv, die ein entspanntes Wohnumfeld schätzen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Siedlungslage, die von Einfamilienhäusern und einer angenehmen Nachbarschaft geprägt ist. Hier genießen Sie ein ruhiges Wohnumfeld mit kurzen Wegen in die Innenstadt und zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens. Gleichzeitig bietet die Umgebung viel Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten. Die Nähe zur Nordseeküste und zum

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Marne
- > 4 Zimmer

- > 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-102



UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert der Region. Beliebte Ausflugsziele wie Büsum, Friedrichskoog oder St. Peter-Ording sind von hier aus gut erreichbar und bieten maritimes Flair sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Über die Bundesstraße B5 bestehen gute Verkehrsanbindungen in Richtung Heide, Brunsbüttel und Itzehoe. Die Kreisstadt Heide mit ihrem umfangreichen Einzelhandelsangebot, kulturellen Einrichtungen und dem Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen nach Hamburg ist in etwa 20 Minuten erreichbar. Auch Pendler profitieren von der guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Marne vereint die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit einer guten Versorgung und einem hohen Maß an Lebensqualität. Wer die Nähe zur Natur schätzt und gleichzeitig nicht auf die Annehmlichkeiten einer gewachsenen Infrastruktur verzichten möchte, findet hier einen attraktive Wohnstandort mit norddeutschem Charme und hohem Erholungswert.

## Sonstiges:

### HAFTUNG

Ich weise darauf hin, dass die von mir weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne und sonstigen Angaben vom Verkäufer bzw. von Dritten stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Angaben übernehme ich daher nicht. Es obliegt dem Kunden, die enthaltenen Informationen eigenständig auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf, Zwischenvermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### WEITERGABEVERBOT

Sämtliche Informationen, insbesondere Objektnachweise und Objektangaben, sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Maklers zulässig. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und kommt infolge der unbefugten Weitergabe durch den Dritten oder weitere Personen ein Hauptvertrag zustande, ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die vereinbarte Provision zu zahlen.

### DOPPELMAKLERTÄTIGKEIT

Ich weise darauf hin, dass Immobilien Wunderlich im Rahmen der Maklertätigkeit auch als Doppelmakler für beide Vertragsparteien tätig sein kann.

### GELDWÄSCHE

Immobilien Wunderlich ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 14 sowie § 10 Abs. 3 GwG verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu sind nach § 11 GwG die erforderlichen Angaben und Nachweise zu erheben und zu dokumentieren. Bei natürlichen Personen erfolgt dies in der Regel durch Einsicht in den Personalausweis oder Reisepass; hierzu kann eine Kopie gefertigt werden. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein aktueller Registerauszug erforderlich, aus dem sich auch die

wirtschaftlich Berechtigten ergeben. Die erhobenen Daten sind gemäß § 8 Abs. 4 GwG fünf Jahre aufzubewahren und anschließend zu löschen

## Objektbilder:



Ansicht



Seitenansicht

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Marne
- > 4 Zimmer

- > 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-102



Garten



Wohnzimmer



Haupteingang



Küche



Wohnzimmer



Bad

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Marne
- > 4 Zimmer

- > 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-102



Hauswirtschaftsraum



Garten



Klönschnacktür - Nebeneingang



Zimmer OG



Zimmer EG



Zimmer II OG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Marne
- > 4 Zimmer

- > 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-102



Garten



Gartenansicht

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Marne
- > 4 Zimmer

- > 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-102



Erdgeschoss

Grundriss EG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Marne
- > 4 Zimmer

- > 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IW-102



Dachgeschoss

Grundriss OG

