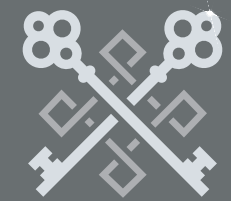


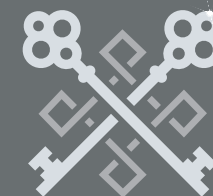
PREMIUM & EXKLUSIV



BUSSE
IMMOBILIEN



Ein Zuhause, das Maßstäbe setzt – Einfamilienhaus mit
mehr Stil, mehr Raum, mehr Zuhause. WOHNTRAUM auf höchstem Niveau.



BUSSE
IMMOBILIEN



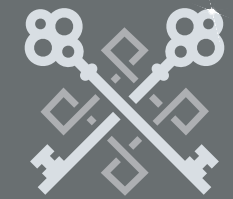
RÜCK-SEITENANSICHT

LEBENSQUALITÄT AN DER KÜSTE

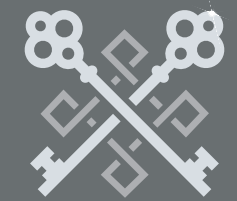


Es gibt Häuser, die gefallen. Und es gibt Häuser, die berühren. Dieses Anwesen in Heide-Süderholm gehört zweifellos zu Letzteren. Hier stimmt alles. Licht, Raumgefühl, Materialien, Ruhe und dieses besondere Etwas, das man nicht planen kann. Dieses Einfamilienhaus in Heide-Süderholm ist mehr als ein Zuhause. **Es ist ein Statement für Stil, Klarheit und Lebensqualität.** Wer hier lebt, entscheidet sich bewusst für das Beste ... in absolut jeder Hinsicht.

Wir freuen uns, Ihnen exklusiv diese wunderschöne Immobilie präsentieren zu können, die eine seltene Gelegenheit im Immobilienmarkt darstellt. Schon von außen vermittelt dieses charmante Einfamilienhaus Wohlgefühlcharakter pur und bietet Ihnen auf über **330 m² Wohn- und Nutzfläche** eine Lebensqualität mit viel Entfaltungsmöglichkeit. Hier spürt man sofort, dass Architektur und Atmosphäre im Einklang sind. Großzügig, warm, lichtdurchflutet – mit einer Selbstverständlichkeit, die man nur selten findet. Dieses Anwesen setzt Maßstäbe und gilt zu Recht als **das schönste Haus, das man derzeit in Dithmarschen kaufen kann.** Ein Ort, der nicht einfach bewohnt, sondern gelebt wird. Die Liegenschaft präsentiert sich mit einem **1.137 m² großen, äußerst gepflegten Grundstück** mit freiem Blick auf die unmittelbar angrenzende Grünzone.



BUSSE
IMMOBILIEN

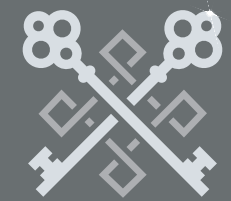


BUSSE
IMMOBILIEN

OBJEKTbeschreibung

Willkommen an einem Ort, der alles vereint, was Wohnen besonders macht: Weite, Ruhe, Qualität und Stil. Dieses außergewöhnliche Anwesen präsentiert sich in absolut neuwertigem Zustand und verbindet höchste Wohnqualität mit emotionaler Wärme und architektonischer Eleganz.

Auf rund 333 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche zeigt sich ein Haus, das bis ins letzte Detail durchdacht ist – großzügig, hell und mit einem unvergleichlichen Blick ins Grüne, wo sich Rehe und Störche direkt vor den bodentiefen Fenstern zeigen.

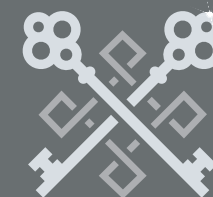


BUSSE
IMMOBILIEN



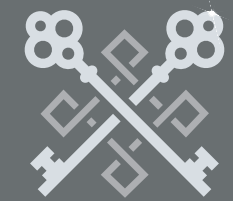
Bereits beim Betreten wird deutlich, dass hier keine Kompromisse gemacht wurden. Der Eingangsbereich öffnet sich zu einer offenen, lichtdurchfluteten Raumfolge. Die Küche – eine hochwertige Traumküche mit BORA-Geräten und direktem Zugang zur Terrasse – ist Mittelpunkt und Treffpunkt zugleich. Direkt angrenzend bietet ein zusätzlicher Hauswirtschaftsraum Platz für Vorräte oder als zweite Arbeitsküche.

Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Wintergarten, großflächiger Glasfront und direktem Gartenzugang. Der doppelseitige Tunnelkamin sorgt nicht nur für Atmosphäre, sondern schafft eine natürliche Verbindung zwischen den Räumen. Vom lichtdurchfluteten Wohnzimmer blickt man über gepflegte Gartenflächen bis in die Weite der Natur.



BUSSE
IMMOBILIEN

BLICK IN DIE WEITE

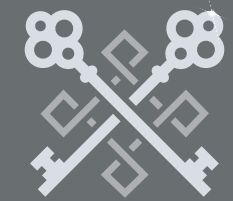


BUSSE
IMMOBILIEN

Im Erdgeschoss wurde das Thema „Wohnen mit Stil und Weitblick“ konsequent umgesetzt. Hier befindet sich die großzügige Mastersuite – mit Ankleidezimmer, eigenem Designerbad und Zugang zur Panoramaterrasse. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Gäste und/oder Homeoffice.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein separater Gästebereich mit eigenem Bad – perfekt für Besucher oder als privater

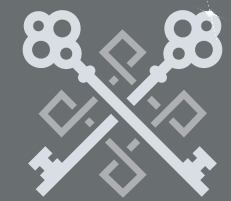
Rückzugsort. Das Souterrain beherbergt nicht nur Technik- und Lagerflächen, sondern auch einen Wellnessbereich mit Duschbad, vorbereiteten Saunaanschlüssen und einem Weinkeller – ein weiteres Highlight dieses Hauses. Elektrische Rollläden, Fassadenstrahler, eine Wärmepumpe, vorbereitete Anschlüsse für PV-Anlage und E-Wallbox sowie ein Glasfaseranschluss runden das technische Niveau dieser Immobilie ab.



BUSSE
IMMOBILIEN

Der Garten ist eine Klasse für sich. Auf über 1.137 m² bietet diese grüne Oase pures Lebensgefühl, viel Platz zum Spielen, Entspannen oder für die nächste Gartenparty. Sie wollen sowohl ruhige Bereiche als Rückzugsort für sich als auch einen Tobepplatz für die Kinder schaffen? Kein Problem, hier passen Trampolin und Hängematte zusammen, hier ist alles möglich

und umsetzbar. Lauf- und Sitzflächen wurden neu gepflastert, eine überdachte Terrasse mit Glasdach lädt zu stilvollen Abenden ein. Die sorgfältig und über die Jahre angelegten Pflanzungen gewähren die gewünschte Privatsphäre, ohne den herrlichen, unverstellten Weitblick auf die angrenzenden Felder einzuschränken. Ein Zuhause zum rundum Wohlfühlen.



BUSSE
IMMOBILIEN

GRÜNE OASE AUF ÜBER 1.137 m²

UNSER FAZIT

Dieses Haus ist kein gewöhnliches Zuhause – es ist ein Lebensgefühl. Ein Ort, der Energie gibt, der inspiriert und Ruhe schenkt. Wer hier lebt, entscheidet sich für kompromisslose Qualität, für Ästhetik und für die Gewissheit, etwas

wirklich Einzigartiges gefunden zu haben. Ein Haus, das man nicht nur sieht, sondern spürt. Und das zu Recht als das schönste Haus in Dithmarschen bezeichnet werden darf, welches aktuell zum Verkauf steht.

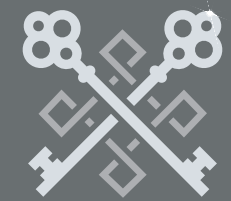


Objekt Kaufpreis

€ 949.000,-

zzgl. Kaufnebenkosten

WIRKLICH EINZIGARTIG



BUSSE
IMMOBILIEN



AUSSTATTUNG

Bereits beim ersten Betreten spürt man: Dieses Haus ist anders. Jeder Raum erzählt von Qualität, Feingefühl und einem Anspruch, der weit über das Übliche hinausgeht. Materialien, Licht und Raumgefühl bilden eine Harmonie, die den Charakter des Hauses prägt – exklusiv, durchdacht und dabei wohltuend wohnlich.

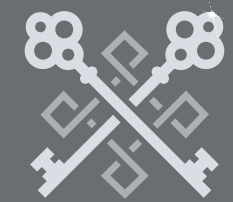
- Neue Premium-Einbauküche mit BORA-System und hochwertigen Geräten
- Tunnelkamin mit Blick in zwei Räume
- Wintergarten mit bodentiefen Glasfronten
- Brasilianischer Schiefer und Eichenparkett
- Design-Stahltreppen mit LED-Beleuchtung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Wellnessbereich mit vorbereitetem Saunaraum
- Freistehende Badewanne mit Löwenfüßen
- Zwei Hauswirtschaftsräume mit zusätzlicher Einbauschränken
- Panoramaterrasse mit Glasdach
- Elektrische Rollläden, Markisen, Fassadenstrahler uvm.
- Wärmepumpe mit A+ Energieeffizienz, Glasfaseranschluss
- PV- und E-Wallbox-Vorbereitung
- Weinkeller, Brunnen, Außenbadanschluss

Dieses Zuhause vereint architektonische Klarheit mit einer Wärme, die man nur schwer beschreiben – aber sofort fühlen kann. Wer Großzügigkeit, Design und Qualität sucht, findet hier ein Zuhause, das keine Kompromisse kennt.



Schlafzimmer Aussicht (EG)
Flur (Souterrain)





BUSSE
IMMOBILIEN

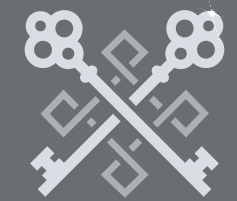


LAGEBESCHREIBUNG

Entspanntes Leben in Heide-Süderholm: Zwischen Natur, Nachbarschaft und Nordseenähe. Im grünen Heide-Süderholm wohnen Sie ruhig, naturnah und dennoch stadtnah. Der charmante Ortsteil im Osten der Kreisstadt Heide ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, viel Natur und einer freundlichen Nachbarschaft. Direkt vor der Haustür

laden weitläufige Felder, Wiesen und kleine Waldstücke zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein – ideal für alle, die im Alltag gern durchatmen möchten.

Im Ort Heide-Süderholm selbst finden sich ein Kindergarten, eine Grundschule sowie ein aktives Gemeinschaftsleben mit Vereinen und Veranstaltungen für Jung und Alt.



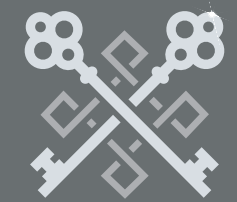
BUSSE
IMMOBILIEN

WOHNZIMMER/WINTERGARTEN IM SOUTERRAIN

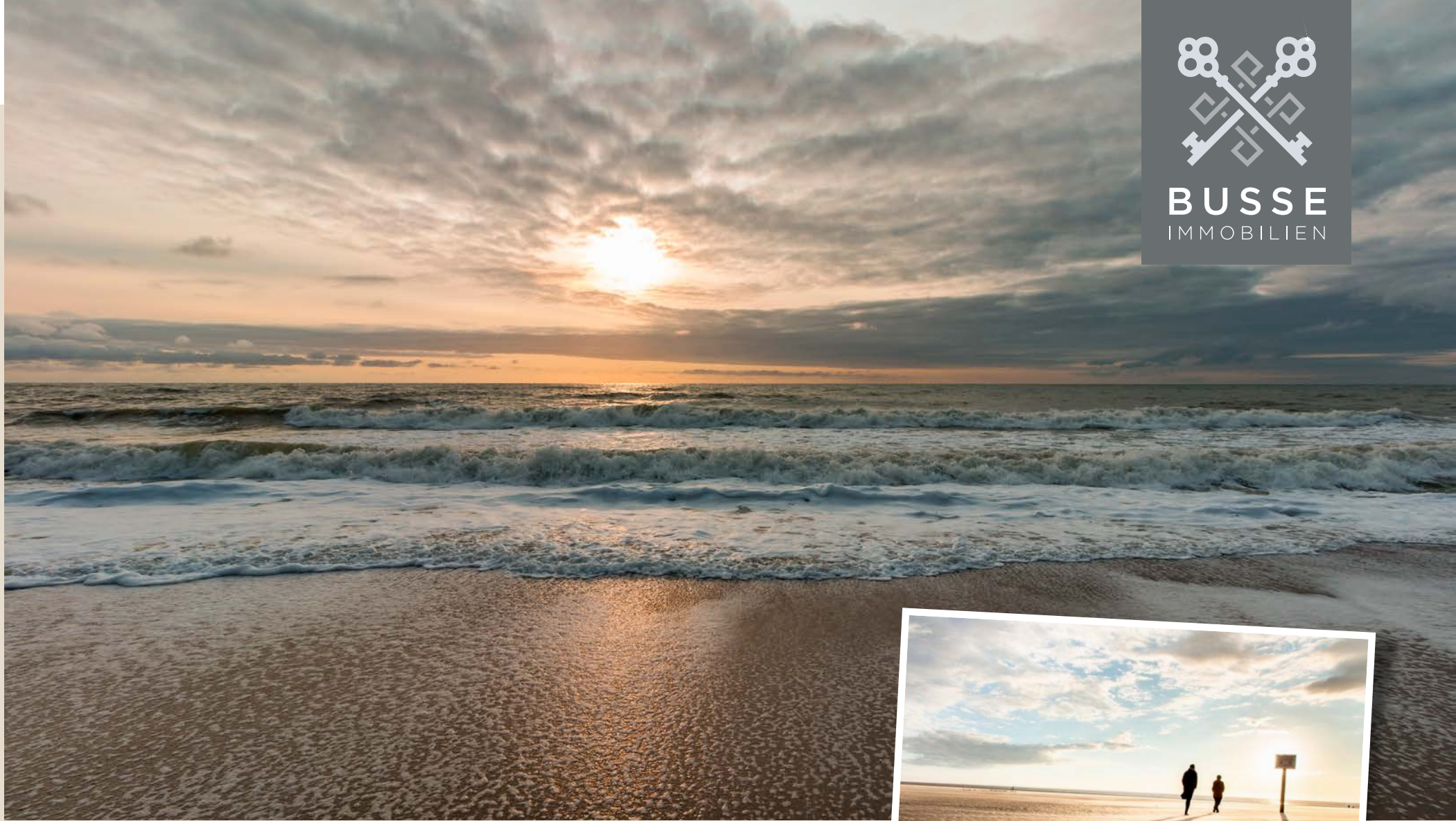
Die Lage bietet Familien, Paaren und Ruhesuchenden eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit.

Das Zentrum von Heide mit dem historischen Marktplatz – dem größten in Deutschland – erreichen Sie bequem in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Auto. Hier finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmärkte, Gastronomie, Cafés und Kulturangebote. Als Kreisstadt von Dithmarschen bietet Heide darüber hinaus eine exzellente Infrastruktur:

- Vielfältiges Bildungsangebot: von Kindertagesstätten bis zur Fachhochschule
- Medizinische Versorgung: mit zahlreichen Fachärzten und dem modernen Westküstenklinikum.
- Freizeit & Sport: Reitställe, Schwimmbad, Kino, Sportvereine und regelmäßige Events.
- Verkehrsanbindung: direkte Anbindung an die A23, gute Bahnverbindungen in alle Richtungen – u.a. nach Hamburg, Büsum und Sylt.



BUSSE
IMMOBILIEN

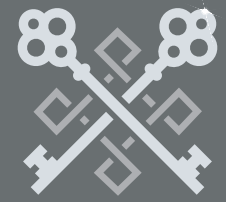


AUCH DIE NORDSEE IST NICHT WEIT:

Die beliebten Küstenorte Büsum und Sankt Peter-Ording erreichen Sie in ca. 20-40 Minuten – ideal für spontane Ausflüge ans Meer.

**BRAUCHT ES NOCH MEHR ARGUMENTE,
UM SICH DIESES BESONDERE ANGEBOT
EINMAL ANZUSCHAUEN?**

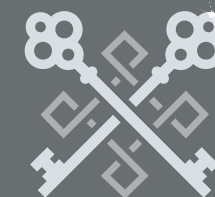
**ZÖGERN SIE NICHT, WIR SIND FÜR SIE DA UND
FREUEN UNS SEHR AUF IHRE ANFRAGE.**



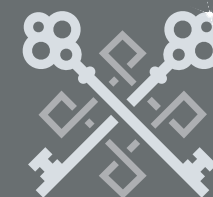
BUSSE
IMMOBILIEN



3D GRUNDRISS SOUTERRAIN



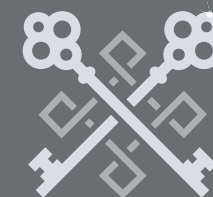
BUSSE
IMMOBILIEN



BUSSE
IMMOBILIEN



Ess-/Wohnzimmer (Soutterain)



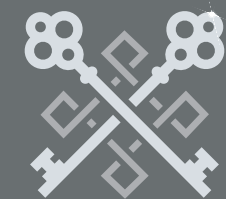
BUSSE
IMMOBILIEN



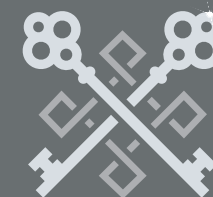
Esszimmer (Soutterain)



Hauswirtschaftsraum (Soutterain)
Flur (Soutterain)
Gäste-WC (Soutterain)



BUSSE
IMMOBILIEN



BUSSE
IMMOBILIEN

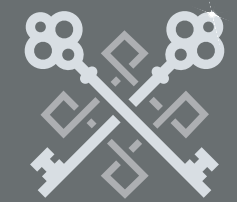


Küche (Soutterain)



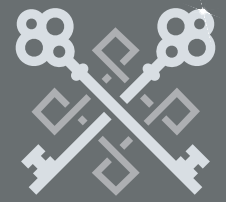
Küche (Soutterain)



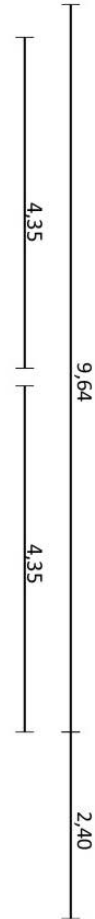


BUSSE
IMMOBILIEN

Badezimmer (Soutterain)

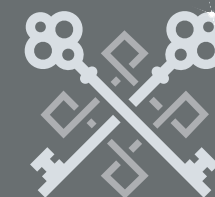


BUSSE
IMMOBILIEN

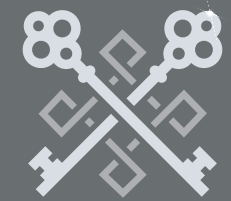


2D GRUNDRISS ERDGESCHOSS

3D GRUNDRISS ERDGESCHOSS



BUSSE
IMMOBILIEN

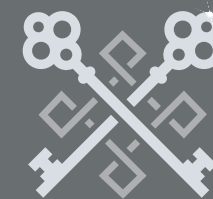


BUSSE
IMMOBILIEN



Schlafzimmer (EG)
Kinder-/Gästezimmer/Büro (EG)

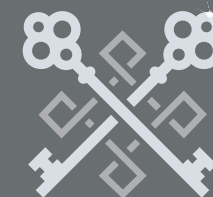




BUSSE
IMMOBILIEN



Badezimmer (EG)



BUSSE
IMMOBILIEN



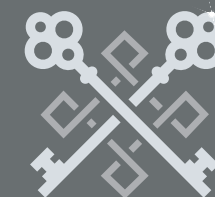
*Flur /Treppenaufgang (EG)
Bad/Freistehende Badewanne (EG)*



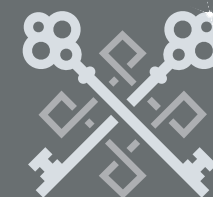
2D GRUNDRISS DACHGESCHOSS



3D GRUNDRISS DACHGESCHOSS



BUSSE
IMMOBILIEN

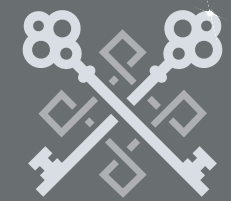


BUSSE
IMMOBILIEN



Gästezimmer (DG)
Bad (DG)





BUSSE
IMMOBILIEN



*Kamin(Souterrain)
Technikraum (Souterrain)*

ENERGIE

Energieausweis:	Energiebedarfssausweis
Energiebedarf:	24,50 kWh(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	A+
Ausstellungsdatum:	02.08.2023
Gültig bis:	08-2033
Baujahr (gemäß Energieausweis):	2023
Heizungsart:	Luft-Wärmepumpe
Wesentliche Energieträger:	Wärmepumpe von BUDERUS



BESICHTIGUNG / SONSTIGES

BESICHTIGUNGSTERMIN

Sollte unser Angebot Ihr Interesse geweckt haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Besichtigungen werden nur und ausschließlich über unser Büro organisiert. Bitte wahren Sie die Diskretion und sehen Sie vom Betreten des Grundstückes ohne Begleitung des Immobilienberaters ab.

MAKLERCOURTAGE

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Suchkundenvertrages und/oder des Objekt-Exposés. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,975 % inklusive Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe derzeit also 5,95% des Kaufpreises inkl. Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

SONSTIGES

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die BUSSE-IMMOBILIEN e.K. nach § 1.2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten beispielsweise mittels

einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. von Dritten 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. Behandeln Sie den Inhalt bitte vertraulich und geben Sie ohne unser Einverständnis das Angebot nicht an Dritte weiter. Bei Weitergabe an Dritte oder wenn Sie sich direkt mit dem Eigentümer in Verbindung setzen, haften Sie für unsere Courtage in voller Höhe. Im Übrigen setzen wir Ihr Einverständnis voraus, dass wir bei der Aufnahme von Verhandlungen auch für Sie tätig sein dürfen. Ist Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, haben Sie uns dieses unverzüglich, spätestens innerhalb von 5 Tagen, mitzuteilen und nachzuweisen. Ansonsten betrachten wir unser Angebot als Erstnachweis.

Bei Busse-Immobilien sind Sie von Anfang an in guten Händen. Wir stehen für engagierten und professionellen Verkauf von Immobilien und eine ganz persönliche Betreuung. Eine seriöse, diskrete und stilvolle Vermittlungsarbeit, mit Expertise, Professionalität, Herz und Leidenschaft: Das ist der Anspruch an uns und unser Versprechen an Sie.

Wir freuen uns auf Sie!

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Wir begleiten Sie komfortabel, sicher und erfolgreich durch den Verkaufsprozess. Unser Selbstverständnis ist es, Sie umfassend und zuverlässig zu begleiten. Nutzen auch Sie unsere Expertise für Ihren Verkaufserfolg!



Ihr Ansprechpartner

KAI BUSSE

+49 (0) 172 - 455 80 69

BUSSE – IMMOBILIEN e.K.



Standort Stormarn

Gutenbergstraße 11 | D-21465 Reinbek
+49(0)40 - 81 97 81 81



Standort Dithmarschen

Lise-Meitner-Straße 7 | D-25746 Heide
+49(0)481-421 57 92 99



info@busse-immobilien.de



www.busse-immobilien.de

