Heiligenhafen

Ein modernes Zuhause an der Ostsee: hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Hausgefühl in Heiligenhafen

Objektnummer: 26053089



KAUFPREIS: 387.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

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

Objektnummer: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

Auf einen Blick

Objektnummer	26053089
Wohnfläche	ca. 86 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2017
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	387.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

Auf einen Blick: Energiedaten

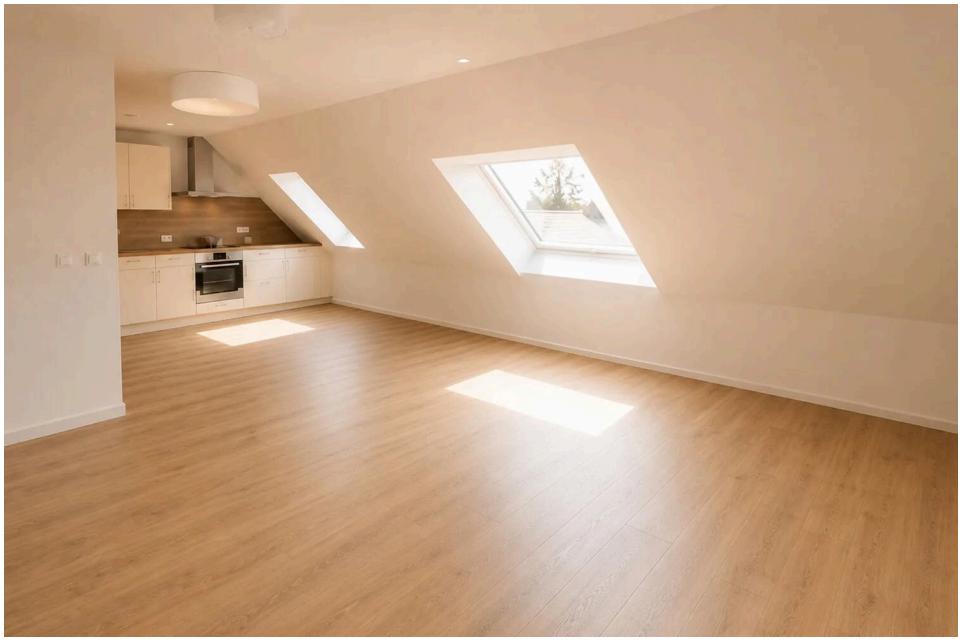
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	21.08.2027
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	16.78 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

Die Immobilie





Visualisierung des geplanten Balkonanbaus.
Die Darstellung dient der Veranschaulichung des zukünftigen Erscheinungsbildes.

Objektnummer: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



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.: 0431 - 98 26 04 0

Selbstständiger Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel
kiel@von-poll.com | www.von-poll.com/kiel

Objektnummer: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

Die Immobilie



Objektnummer: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

Die Immobilie





Objektnummer: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

Ein erster Eindruck

Leben, wo andere Urlaub machen – willkommen in Heiligenhafen, der Stadt am Meer!

Der Luftkurort zählt aufgrund seiner hohen Lebensqualität zu einer der gefragtesten Ostsee-Lagen in ganz Schleswig-Holstein. Ob Lebensmittelpunkt, Zweitwohnsitz, Ferienwohnung oder Lebensglück im Ruhestand: die Stadt bietet für jeden den richtigen Flair!

Die helle und moderne 3-Zimmer-Wohnung mit rund 86 m² Wohnfläche ist ideal für Menschen, die sich ein Zuhause an der Ostsee wünschen, dabei aber Wert auf Ruhe, Privatsphäre und ein persönliches Wohngefühl legen.

Nur wenige Fußminuten von der Ostsee entfernt liegt die Immobilie in einem ruhigen, homogenen Wohngebiet. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in nur wenigen hundert Metern Entfernung.

Anders als in einem klassischen Mehrfamilienhaus teilen sich hier lediglich zwei Parteien das Gebäude. Der separate Hauseingang führt direkt in den eigenen wohnlichen Treppenbereich hin zum ersten Obergeschoss und vermittelt bereits beim Ankommen das Gefühl, nach Hause zu kommen.

Alle Räume werden vom zentralen Flur miteinander verbunden.
Zwei separate Schlafzimmer bieten ausreichend Raum für ein Paar, eine kleine Familie, Gäste oder ein komfortables Homeoffice. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Tageslicht-Duschbad, einen praktischen Abstellraum und einen geräumigen Spitzboden mit zusätzlicher Staufläche.

Das Herzstück der Wohnung ist der große Wohn-Essbereich mit großer und offener Einbauküche.

Ihr neuer Lieblingsplatz: ein genehmigter, ca. 7 m² großer Westbalkon (wovon 50% in die Wohnfläche eingerechnet sind) befindet sich in Planung und wird zeitnah angebaut. Dieser steigert die bereits hohe Wohnqualität noch einmal erheblich und wird einen attraktiven Außenbereich mit Blickrichtung zur Ostsee bieten.

Dieser Balkonanbau ist im Kaufpreis bereits enthalten und somit für den Käufer kostenfrei.

Neben dem Abstellraum verfügt die Wohnung über einen großen Spitzboden, der direkt vom Flur aus über eine Klappleiter erreichbar ist.

Mit einem Endenergiebedarf von gerade einmal 16,78 kWh/(m²a) kommt auch das Thema Nachhaltigkeit nicht zu kurz! Durch die eigene Wärmepumpe im Technikraum ist die Wohnung perfekt für die Zukunft gerüstet.

Zur Wohnung gehören zwei eigene PKW-Stellplätze direkt am Haus. Gerade in einem beliebten Ostseeort wie Heiligenhafen stellt dies einen wertvollen Komfort- und Standortvorteil dar.

Eine Terrasse bzw. ein Gartenbereich kann zusätzlich zur Entspannung genutzt werden. Optional wird vom Eigentümer für den Käufer gegen Aufpreis noch ein Gartenhaus errichtet.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Damit eignet sie sich sowohl für Kapitalanleger als auch, abhängig von den persönlichen und rechtlichen Voraussetzungen, für Käufer mit einer späteren Eigennutzungsabsicht.

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter wurde die Einrichtung auf den Fotos digital entfernt und teilweise mittels K.I. neu generiert.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, kurzen Wegen zum Strand und einer hervorragenden Infrastruktur macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

Objektnummer: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

Ausstattung und Details

- Wohngefühl wie im eigenen Haus
- Nur zwei Wohneinheiten im gesamten Gebäude
- Großer, heller Wohn-Essbereich
- Zwei Schlafzimmer
- Fußbodenheizung
- Laminatboden
- Offene Einbauküche
- Duschbad mit Tageslicht
- Eigene Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Praktischer Abstellraum
- Zusätzliche Staufläche im Spitzboden
- Eigener Hauseingang
- Kfz-Stellplatz
- Balkonanbau bereits im Kaufpreis enthalten
- Gartenhaus (optional)
- Ruhiges Wohnumfeld
- Kurze Wege zur Ostsee, zum Hafen und zum täglichen Bedarf

Objektnummer: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

Alles zum Standort

WILLKOMMEN IN HEILIGENHAFEN – MARITIM, ZENTRAL UND OSTSEENAHE LEBENSQUALITÄT

Der Luftkurort Heiligenhafen ist ein außergewöhnlicher Urlaubsort mit ganz eigenem Charakter, langer Tradition und innovativen Ideen. Hier stößt unberührte Natur auf modernen, achtsamen Tourismus, hier findet jeder Pott seinen Deckel und seine Heimat auf Zeit. Sehnsuchtsvolle Fernseher genießen den Weitblick auf der Erlebnis-Seebrücke, gischtmüde Segler gehen in der Fünf-Sterne-Marina vor Anker, Fischbrötchenfreunde bummeln durch den idyllischen Hafen, Sportler skaten, walken oder radeln auf der Binnenseepromenade und Müßiggänger genießen die schöne Altstadt. Hafen, du Heiliger Hafen!

Das Ostseeheilbad Heiligenhafen liegt ca. 120 km von Hamburg und ca. 60 km von Lübeck auf dem Schleswig-Holsteinischen Festland gegenüber der Ostseeinsel Fehmarn.
Mit dem Auto reisen Sie von Süden kommend ab Hamburg auf der Autobahn A1 Fahrtrichtung Puttgarden. Die Autobahn führt Sie direkt bis Heiligenhafen, sozusagen "bis vor die Haustür"!
Direkte Bahnanbindung gibt es nicht, aber ein ZOB/Busbahnhof der Reisende und Pendler nach Oldenburg/Holstein bringt, zum dortigen Bahnhof mit Anbindung nach Lübeck und Kiel

Objektnummer: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel
Tel.: +49 431 - 98 26 04 0
E-Mail: kiel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com