Heiligenhafen

Zentral wohnen, entspannt leben – energieeffizientes Zuhause an der Ostsee

Objektnummer: 26157001

KAUFPREIS: 750.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 123,74 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 999 m^2

Objektnummer: 26157001 - 23774 Heiligenhafen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26157001 - 23774 Heiligenhafen

Auf einen Blick

Objektnummer	26157001
Wohnfläche	ca. 123,74 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	750.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26157001 - 23774 Heiligenhafen

Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energieausweis	KEIN

Objektnummer: 26157001 - 23774 Heiligenhafen

Die Immobilie

Objektnummer: 26157001 - 23774 Heiligenhafen

Die Immobilie

Objektnummer: 26157001 - 23774 Heiligenhafen

Die Immobilie

Objektnummer: 26157001 - 23774 Heiligenhafen

Die Immobilie

Objektnummer: 26157001 - 23774 Heiligenhafen

Die Immobilie

Objektnummer: 26157001 - 23774 Heiligenhafen

Die Immobilie

Objektnummer: 26157001 - 23774 Heiligenhafen

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

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

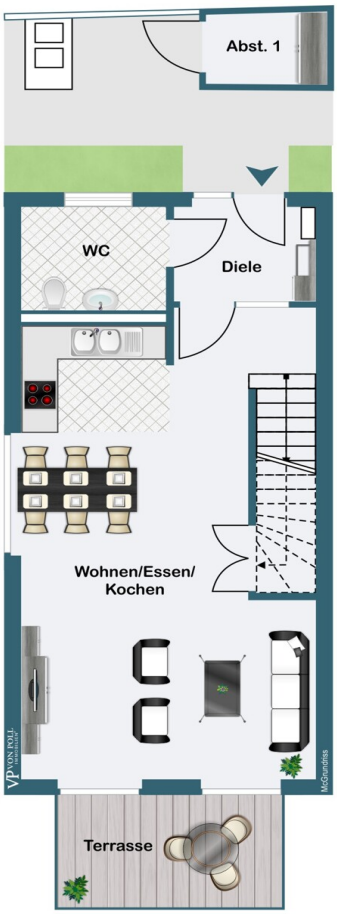
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 040 - 51 32 48 08 0

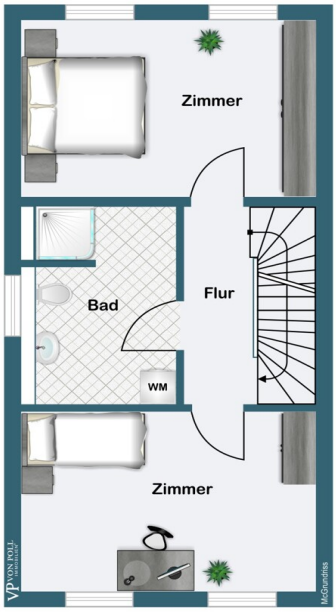
Selbstständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt
norderstedt@von-poll.com | *www.von-poll.com/norderstedt*

Objektnummer: 26157001 - 23774 Heiligenhafen

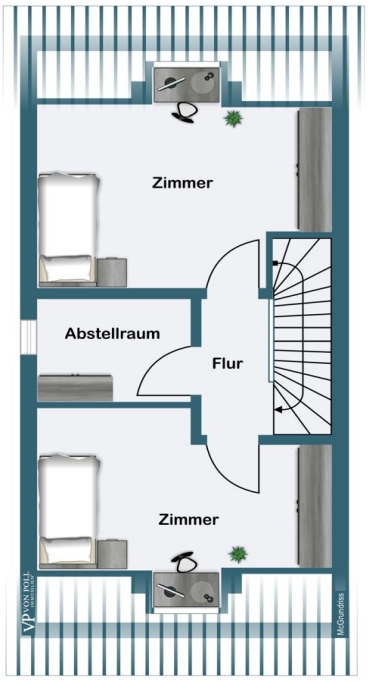
Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26157001 - 23774 Heiligenhafen

Ein erster Eindruck

EXKLUSIVES REIHENENDHAUS IN ZENTRALER OSTSEELAGE

Stilvolles Reihenendhaus mit Großzügigkeit und Individualität.
In zentraler Wohnlage des beliebten Ostseebades Heiligenhafen entsteht dieses exklusive Reihenendhaus als hochwertiges Sanierungs- und Ausbauprojekt. Die Immobilie verbindet moderne Architektur, zeitgemäße Technik und energieeffiziente Bauweise zu einem anspruchsvollen Wohnkonzept für Menschen mit Sinn für Qualität und Ästhetik.

Mit einer Wohnfläche von ca. 124 m², verteilt auf drei Ebenen, bietet das Haus ein großzügiges, klar strukturiertes Raumangebot. Es richtet sich an Paare mit Anspruch, Familien mit Platzbedarf oder Eigennutzer, die ein stilvolles Zuhause in ruhiger, zugleich zentraler Küstenlage suchen.

Im ca. 48 m² großen Erdgeschoss ist ein offen gestalteter Wohn-, Ess- und Kochbereich vorgesehen, der durch seine Großzügigkeit und Helligkeit eine einladende Wohnatmosphäre schaffen wird. Große Fensterflächen sind geplant und sorgen für viel Tageslicht sowie für eine harmonische Verbindung zwischen dem Innenraum und der angrenzenden Terrasse, deren anteilige Fläche in die Wohnfläche einfließt. Der durchdachte Grundriss ermöglicht die Umsetzung einer modernen Einbauküche nach individuellen Vorstellungen und bietet ideale Voraussetzungen für gesellige Abende oder entspannte Stunden mit Blick ins Grüne. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine geplante Diele, einen Hauswirtschafts- bzw. Abstellbereich sowie ein Gäste-WC.

PRIVATE RÜCKZUGSRÄUME IM OBERGESCHOSS

Im Obergeschoss sind zwei nahezu identische, großzügig geschnittene Schlafzimmer geplant. Diese sind flexibel nutzbar und eignen sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder persönliche Rückzugsorte. Dank der durchdachten Planung lassen sich die Räume individuell an unterschiedliche Lebensphasen und Bedürfnisse anpassen.
Ergänzt wird die Etage durch ein modern konzipiertes Badezimmer, das ausreichend Raum für eine hochwertige Ausstattung bietet, beispielsweise mit bodengleicher Dusche. Hier entsteht ein privater Rückzugsbereich mit ruhiger, wohnlicher Atmosphäre.

FLEXIBLE NUTZUNG IM DACHGESCHOSS

Das Dachgeschoss ist als Erweiterung des Wohnkonzepts um zwei weitere Zimmer geplant und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Gästezimmer, Atelier, Arbeitsbereich oder privater Rückzugsort – die Räume eröffnen zahlreiche individuelle Gestaltungsoptionen.

Ein separat vorgesehener Abstellraum ergänzt diese Ebene und sorgt auch hier für funktionale Abläufe sowie zusätzlichen Stauraum im Alltag.

INDIVIDUALITÄT & GESTALTUNGSSPIELRAUM

Ein besonderes Merkmal dieses Projekts ist der aktuelle Planungs- und Umsetzungsstand. Viele Ausstattungsdetails, Materialien und Raumlösungen können noch in enger Abstimmung mit dem Bauträger individuell gestaltet werden. So entsteht ein Zuhause, das nicht nur hochwertig, sondern auch persönlich ist, abgestimmt auf Ihre Wünsche und Ihren Lebensstil.

AUSTATTUNG & VORTEILE AUF EINEN BLICK:
-Energetisch sanierter und erweiterter Neubau
-Ca. 124 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
-Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Terrassenzugang
-Moderne Einbauküche nach individueller Planung
-Großzügige, flexibel nutzbare Schlaf- und Arbeitsräume
-Hochwertiges Badezimmer mit bodengleicher Dusche (geplant)
-Separates Gäste-WC
-Parkettböden, Hamburger Leisten, Smart-Home-Vorbereitung (geplant)
-Eigener Gartenbereich
-Ruhige, zentrale Wohnlage in Heiligenhafen

FAZIT

Dieses exklusive Reihenendhaus in Heiligenhafen vereint moderne Architektur, hochwertige Planung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu einem Zuhause mit besonderem Anspruch. Die zentrale Lage, das durchdachte Raumkonzept und die hochwertige Ausrichtung machen diese Immobilie zu einer idealen Wahl für Eigennutzer, die urbanen Komfort mit maritimem Lebensgefühl verbinden möchten.

Gerne lassen wir Ihnen weitere Informationen zukommen oder nehmen Sie unverbindlich in unsere Vormerkliste auf.

Objektnummer: 26157001 - 23774 Heiligenhafen

Ausstattung und Details

- Moderne Architektur und hochwertige Bauweise
- Energieeffizient
- Ca. 124 m² Wohnfläche verteilt auf drei Ebenen
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Cleverer, lichtdurchfluteter Grundriss
- Terrasse mit eigenem Garten
- Moderne Einbauküche
- Praktische Diele im Eingangsbereich
- Hauswirtschafts-/Abstellraum im Erdgeschoss
- Gäste-WC
- Zwei nahezu identische, großzügige Schlafzimmer im Obergeschoss
- Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer im Dachgeschoss
- Hochwertige Ausstattung (Luftwärmepumpe, Parkett, Hamburger Fußbodenleisten)
- Smart-Home-System
- Pkw-Stellplatz
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten: Mitspracherecht bei Materialien, Farben und Ausstattung

Objektnummer: 26157001 - 23774 Heiligenhafen

Alles zum Standort

WILLKOMMEN IN HEILIGENHAFEN – MARITIM, ZENTRAL UND OSTSEENAHE LEBENSQUALITÄT

Lebendig. Küstennah. Bestens angebunden.
Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage des beliebten Ostseebades Heiligenhafen. Eingebettet in eine gewachsene, urbane Umgebung mit maritimem Charakter verbindet dieser Standort kurze Wege im Alltag mit der besonderen Lebensqualität der Ostseeküste. Hier treffen Stadtleben, Hafenflair und Erholung auf harmonische Weise zusammen.

Die Mikrolage überzeugt durch ihre zentrale, gut erreichbare Position innerhalb der Stadt. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohn- und Geschäftshäusern, charmanten Straßenzügen und einer lebendigen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind größtenteils fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten und weitere öffentliche Einrichtungen sind ebenfalls schnell zugänglich und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit dieser Lage.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Hafen, zur Marina und zur historischen Innenstadt, die in wenigen Minuten erreicht werden können. Die Promenade, der Strandbereich sowie die bekannte Seebrücke bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und verleihen der Lage eine besondere Aufenthaltsqualität – ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden am Wasser.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl innerörtlich als auch überregional sehr komfortabel. Bushaltestellen befinden sich in kurzer Distanz und ermöglichen eine gute Anbindung innerhalb des Stadtgebiets sowie in die umliegenden Regionen. Mit dem Auto ist die A1 schnell erreicht, über die Lübeck, Hamburg und die Insel Fehmarn bequem angebunden sind. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Oldenburg in Holstein und bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Lübeck und Hamburg.

Heiligenhafen selbst gilt als eines der attraktivsten Ostseebäder Schleswig-Holsteins. Die Stadt verbindet maritime Tradition mit moderner Infrastruktur, wirtschaftlicher Stabilität und hoher touristischer Nachfrage. Die geplante Fehmarnbelt-Querung stärkt die langfristige Bedeutung des Standorts zusätzlich. Ob als Wohnort, Zweitwohnsitz oder Kapitalanlage – Heiligenhafen bietet eine ausgezeichnete Mischung aus Wertstabilität, Lebensqualität und Zukunftsperspektive.

Objektnummer: 26157001 - 23774 Heiligenhafen

Weitere Informationen

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.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: 26157001 - 23774 Heiligenhafen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nico Pfützenreuter

Ochsenzoller Straße 211, 22848 Norderstedt
Tel.: +49 40 - 51 32 48 08 0
E-Mail: norderstedt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com