

Heiligenhafen

# Modernes Wohnen an der Ostsee: hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Hauscharakter in Heiligenhafen

Αριθμός ακινήτου: 26053089



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 387.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 86 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

**Αριθμός ακινήτου: 26053089 - 23774 Heiligenhafen**

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

?? ??? ??????

???????	26053089	???? ??????	387.000 EUR
?????????	ca. 86 m <sup>2</sup>	?????????	Käuferprovision
???????	1		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	3		MwSt.) des
????????? ???	2		beurkundeten
?????????		????????? ????????????	Kaufpreises
?????????	1	???????	??????
???? ????????????	2017	???????	?????, ??????????
????? ????????????	2 x ??????????? ??????		
	?????????????		

Αριθμός ακινήτου: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

???????????? ???? ?????

???? ?????????	?????? ??????????? ????? / ?????	???????????????? ???????????	<b>BEDARF</b>
???????????? ???????????????? ???????? ???	<b>21.08.2027</b>	?????? ?????? ???????????	<b>16.78 kWh/m²a</b>
???? ?????????	?????? ??????????? ????? / ?????	????????? ???????????? ?????????	<b>A+</b>
		???? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	<b>2016</b>

Αριθμός ακινήτου: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

?? ????????



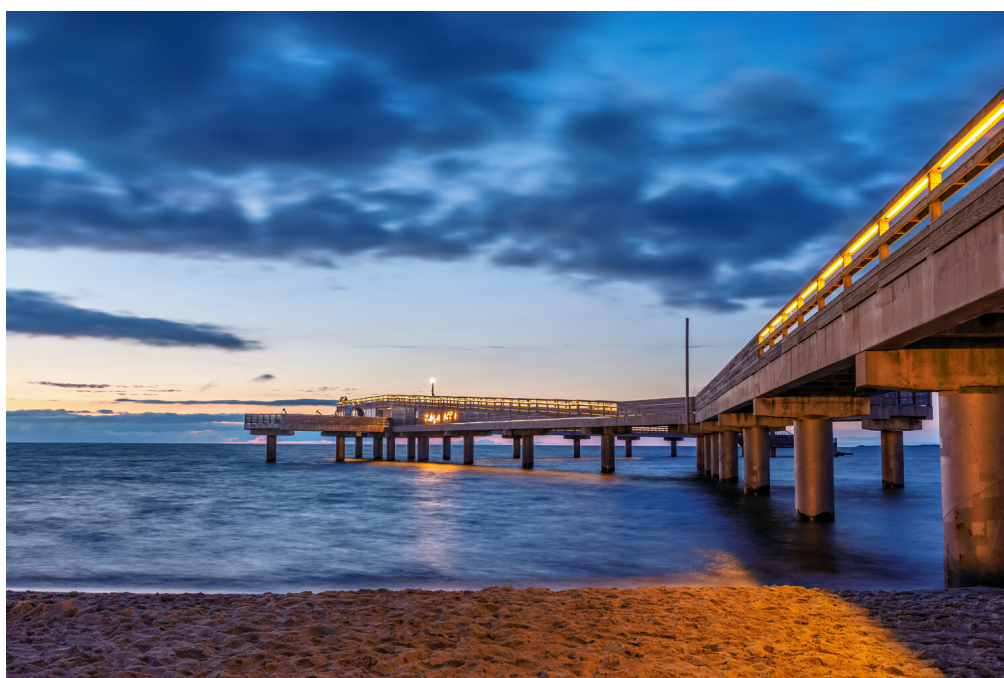
Αριθμός ακινήτου: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

?? ????????



## 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](mailto:kiel@von-poll.com) | [www.von-poll.com/kiel](http://www.von-poll.com/kiel)



Αριθμός ακινήτου: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

?? ????????

**Unser Team in Kiel:**  
*ausgezeichnet für Kompetenz  
und Innovationskraft*

The image displays six award certificates arranged in two rows of three. The top row includes: 1. 'TEST INNOVATIONSPREIS 2022 DEUTSCHLANDS INNOVATIVSTE UNTERNEHMEN VON POLL IMMOBILIEN' from MONEY; 2. 'F.A.Z. INSTITUT DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER VON POLL IMMOBILIEN' from F.A.Z. INSTITUT; 3. 'SZ Institut Innovativste Unternehmen 2025 von Poll Immobilien GmbH' from SZ Institut. The bottom row includes: 4. 'MONEY HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT VON POLL IMMOBILIEN' from MONEY; 5. 'TEST UNTERNEHMEN DES JAHRES 2025 VON POLL IMMOBILIEN' from TEST; 6. 'F.A.Z. INSTITUT DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER VON POLL IMMOBILIEN' from F.A.Z. INSTITUT.

## Unsere Sponsoring-Partner



VON POLL IMMOBILIEN  
Shop Kiel, Plön, Eckernförde, Neumünster, Rendsburg & Eutin

Αριθμός ακινήτου: 26053089 - 23774 Heiligenhafen

?? ????????



**VP VON POLL FINANCE**

**IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**Αριθμός ακινήτου: 26053089 - 23774 Heiligenhafen**

**???** **?????** **?????????**

**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!**

**Diese moderne und helle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich wenige Minuten vom Strand entfernt, im 1. OG eines modernen Zweifamilienhauses mit lediglich zwei Wohneinheiten. Dadurch genießen die Bewohner ein besonders ruhiges, privates Wohnumfeld mit deutlich mehr Individualität als in klassischen Mehrfamilienhäusern.**

**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.**

**Dank des eigenen Hauseingangs genießt die Wohnung ein hohes Maß an Privatsphäre und vermittelt eher das Wohngefühl eines eigenen Hauses als einer klassischen Eigentumswohnung.**

**Der wohnlich gestaltete Treppenaufgang gewährt Zutritt zur Wohnung. Alle Räume werden vom zentralen Flur miteinander verbunden. Gleich linker Hand liegt das erste Schlafzimmer. Auf der rechten Seite folgen Abstellraum und Tageslicht-Duschbad. Ein zweites Schlafzimmer befindet sich am Kopfende. Das Herzstück der Wohnung ist der große Wohn-Essbereich mit offener Einbauküche.**

**Ihr neuer Lieblingsplatz: ein genehmigter, ca. 7 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>a) 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 im Außenbereich kann zusätzlich zur Entspannung genutzt werden. Optional wird vom Eigentümer für den Käufer gegen Aufpreis noch ein Gartenhaus errichtet.**

**Die Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Informationen zur aktuellen Vermietung sowie zu den erzielbaren Mieteinnahmen erhalten Sie gerne auf Anfrage.**

**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!**

**Αριθμός ακινήτου: 26053089 - 23774 Heiligenhafen**

**?????????????? ???? ??????????**

- **Großer Wohn-Essbereich**
- **Zwei Schlafzimmer**
- **Fußbodenheizung**
- **Laminatboden**
- **Einbauküche**
- **Duschbad mit Tageslicht**
- **Eigene Wärmepumpe**
- **Abstellraum**
- **Dachbodenraum (Spitzboden)**
- **Eigener Hauseingang**
- **Kfz-Stellplatz**
- **Balkon (geplant)**
- **Gartenhaus (optional)**

**Αριθμός ακινήτου: 26053089 - 23774 Heiligenhafen**

**???? ???? ???? ????????????**

## **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**

**Αριθμός ακινήτου: 26053089 - 23774 Heiligenhafen**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26053089 - 23774 Heiligenhafen**

**?????????? ???? ????????????**

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

**Robert Rothböck**

---

**Dänische Straße 40, 24103 Kiel**

**Tel.: +49 431 - 98 26 04 0**

**E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**