

Heiligenhafen

# Ostseebad Heiligenhafen: Lebensqualität, Meer & technisch auf höchstem Niveau

Codice oggetto: 26157014



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123,5 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 999 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26157014 - 23774 Heiligenhafen**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26157014 - 23774 Heiligenhafen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26157014</b>
Superficie netta	<b>ca. 123,5 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>5</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>1</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>690.000 EUR</b>
Casa	<b>Villa a schiera</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 26157014 - 23774 Heiligenhafen

## Dati energetici

<b>Riscaldamento</b>	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	15.06.2028	Consumo energetico	25.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2027

Codice oggetto: 26157014 - 23774 Heiligenhafen

## La proprietà



Codice oggetto: 26157014 - 23774 Heiligenhafen

## La proprietà



Codice oggetto: 26157014 - 23774 Heiligenhafen

## La proprietà



Codice oggetto: 26157014 - 23774 Heiligenhafen

## La proprietà



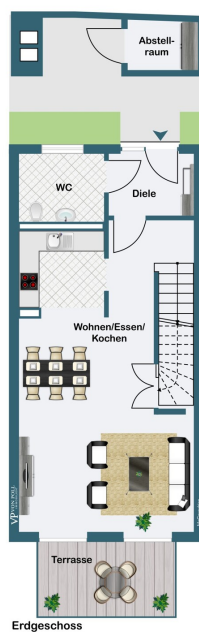
Codice oggetto: 26157014 - 23774 Heiligenhafen

## La proprietà



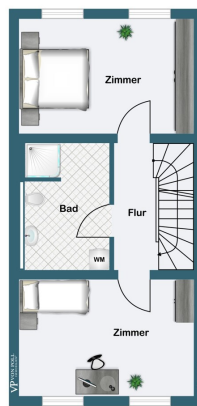
Codice oggetto: 26157014 - 23774 Heiligenhafen

## La proprietà

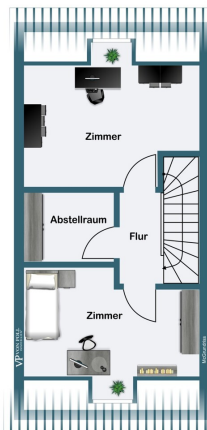


Codice oggetto: 26157014 - 23774 Heiligenhafen

## La proprietà



Obergeschoss



Dachgeschoss

**Codice oggetto: 26157014 - 23774 Heiligenhafen**

## La proprietà



### 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**

Selbständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt  
[norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com) | [www.von-poll.com/norderstedt](http://www.von-poll.com/norderstedt)

**Codice oggetto: 26157014 - 23774 Heiligenhafen**

## Una prima impressione

### MARITIME LEBENSQUALITÄT -

Stilvolle Reihenhäuser mit eigener Terrasse und eigenem Garten

In zentraler Wohnlage von Heiligenhafen entsteht dieses exklusive Reihemittelhaus – ein hochwertiges Neubauprojekt, das durch moderne Architektur, energieeffiziente Bauweise und zeitgemäße Technik überzeugt.

Mit ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche über drei Etagen bietet diese Einheit ein durchdachtes Zuhause für Familien, Paare oder Eigennutzer, die Wert auf klare Grundrisse und moderne Ausstattung legen.

Im ca. 48 m<sup>2</sup> 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 IN DEN OBERGESCHOSSEN

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.

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.

### EIGENES GRUNDSTÜCK MIT TERRASSE

Ein weiteres Highlight ist das eigene Grundstück mit einer großflächigen Sonnenterrasse und einer pflegeleichten Grünfläche. Hier lässt es sich gerade im Sommer wunderbar aushalten und die Meeresluft genießen.

#### 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:

- Energieeffizienter Neubau
- Ca. 124 m<sup>2</sup> 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
- Separates Gäste-WC
- Parkettböden, Hamburger Leisten, Smart-Home-Vorbereitung
- Eigener Gartenbereich
- Ruhige, zentrale Wohnlage in Heiligenhafen

#### FAZIT

Dieses exklusive Reihenmittelhaus 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.

**Codice oggetto: 26157014 - 23774 Heiligenhafen**

## **Dettagli dei servizi**

- **Moderne Architektur und hochwertige Bauweise**
- **Eigenes Grundstück mit eigener Terrasse**
- **Langfristiges Zuhause in unmittelbarer Nähe zur Ostsee**
- **Energieeffizient**
- **Ca. 124 m<sup>2</sup> 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**

**Codice oggetto: 26157014 - 23774 Heiligenhafen**

## **Tutto sulla posizione**

### **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 Umgebung des Neubauprojektes überzeugt durch seine 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. Bushaltstellen 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.**

**Codice oggetto: 26157014 - 23774 Heiligenhafen**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26157014 - 23774 Heiligenhafen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Robert Rothböck**

---

**Peterstraße 1, 23701 Eutin**

**Tel.: +49 4521 - 76 45 90**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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