

**Fische sind mit dabei!**



<b>495.000,00 €</b> Kaufpreis	<b>154,69 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche	<b>5</b> Zimmer insgesamt	<b>1.277 m<sup>2</sup></b> Grundstück	<b>1949</b> Baujahr
----------------------------------	---	------------------------------	--	------------------------

**Kaufpreis und Preise**

Kaufpreis	495.000,00 €
Käuferprovision	2,975% inkl. gesetzl. MwSt.

**Objekt Daten im Überblick**

Objekt-ID	i-1122
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Einfamilienhaus
Objektrubrik	Haus
Straße und Hausnr.	Postlandstraße 58
PLZ	23774
Stadt/Ort	Heiligenhafen
Verfügbar ab	sofort
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	154,69 m <sup>2</sup>
Grundstück	1.277 m <sup>2</sup>

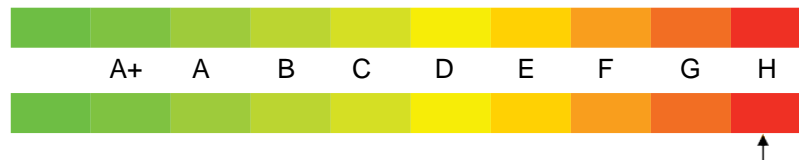
## Objektdaten im Überblick

Nutzfläche	192,75 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	347,44 m <sup>2</sup>
Zimmer insgesamt	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	1949

## Energieausweis

Energieausweis	liegt vor
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1949
Energiebedarf	369,82 kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Energieeffizienzklasse	H

Energiebedarf des Gebäudes:



## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus wurde 1949 in massiver Bauweise errichtet. Neben dem Erd- und Dachgeschoss verfügt es auch noch über einen ausgebauten Spitzboden, der zwei weitere Zimmer zur Verfügung stellt. Weiter verfügt das Haus über einen Vollkeller und ist mit einem Satteldach ausgestattet. Die Immobilie steht auf einem 1.277 m<sup>2</sup> großen Grundstück und befindet sich in bevorzugter Lage. Auf dem Grundstück befinden sich weiter noch ein Nebengebäude mit Doppelgarage, ein Gartenhaus, eine moderne und geschützte Terrasse, ein großer Holzunterstand mit Satteldach, eine große Auffahrt mit elektrischem Tor, ein naturbelassener Teich mit Fischbesatz (u.a. Kois), ein Carport für drei Autos mit angrenzendem Schuppen und generell sehr gepflegte Außenanlagen. Über eine Teichbrücke aus Holz mit Edelstahlgeländer gelangt man zum Hauseingangsbereich.

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich ein offener Wohn- und Essbereich in L-Form. Die ebenfalls offene Küche vervollständigt das L durch einen gemauerten Rundbogen zu einer U-Form. Die vorhandene Einbauküche stammt aus 2006 und ist in einem gepflegten Zustand. Weiter befinden sich im Erdgeschoss noch ein Flur, ein Gäste-WC und die Treppen, die ins Dach- und Kellergeschoss führen. Der Wohn- und Essbereich alleine ist über 45 m<sup>2</sup> groß und bietet daher ausreichend Platz und Gestaltungsmöglichkeiten. Ferner sind der Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit einem Dielenboden ausgestattet. Auf dem Flur und im Gäste-WC befinden sich Fliesen. Über eine ebenfalls geflieste Treppe gelangt man ins Dachgeschoss.

Im Dachgeschoss befinden sich neben dem Flur ein Schlafzimmer mit Ankleideraum, ein Kinderzimmer und ein großes Badezimmer. Das Kinderzimmer kann wahlweise auch als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Zum Entspannen bietet das Vollbad eine große Eckbadewanne. Weiter sind im Bad eine Dusche, ein Handtuchheizkörper und zwei Waschplätze anzufinden. Eine Fußbodenheizung wurde ebenfalls im Bad installiert. Zu erwähnen ist auch noch, dass das Badezimmer über zwei Fenster verfügt und dadurch das Lüften vereinfacht wird.

Über eine festverankerte Raumpartreppe aus Holz gelangt man dann noch in den ausgebauten Spitzboden. Hier sind neben dem Flur noch zwei weitere Zimmer anzufinden. Die Zimmer können wahlweise als Kinder-, Arbeits- und/oder Gästezimmer genutzt werden.

Der Vollkeller verfügt über vier Räume. In einem Kellerraum steht die Gaszentralheizung von Buderus und der Warmwasserspeicher. Ein anderer Kellerraum wird aktuell als Waschküche genutzt, wo Waschmaschine und Trockner anzufinden sind. Dieser Raum verfügt auch noch über eine Kelleraußentreppe. Die anderen beiden Kellerräume können beispielsweise als Werkstatt- und/oder Vorratskeller genutzt werden. Die wasser- und zentrumsnahe Lage des Objektes sind hervorzuheben und bieten viele Vorteile. Der moderne Yachthafen ist nur einen Steinwurf entfernt und fußläufig zu erreichen. Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich und lohnt sich ganz bestimmt.

## Lagebeschreibung

Verkauft wird ein Einfamilienhaus in Hafennähe von Heiligenhafen. Heiligenhafen ist eine Stadt in Schleswig-Holstein und liegt direkt am Wasser im Kreis Ostholstein. In Heiligenhafen leben rund 9.200 Menschen. Die Kleinstadt ist insbesondere in den Sommermonaten bei den Urlaubern sehr beliebt, da sie mit vielen Attraktionen einen tollen Urlaub an der Ostsee bietet. Besonderheiten sind der zur Ostsee abgetrennte Binnensee, die Steilküste und die vorgelagerte Landzunge.

Die Landzunge ist eine langgestreckte Halbinsel, die aus Steinwarder und Graswarder besteht. Graswarder ist ein ausgewiesenes Naturschutzgebiet, wo zahlreiche Vogelarten brüten und zu Hause sind. Die einmalige und verkehrsgünstige Lage zeichnet Heiligenhafen aus. Durch die direkte Anbindung an die Autobahn (A1) sind Fehmarn, weitere Ostseebäder sowie größere Städte mit dem Auto schnell zu erreichen.

#### Einige Entfernungen im Überblick:

Von Heiligenhafen nach Burg auf Fehmarn: ca. 21 km  
Von Heiligenhafen nach Oldenburg in Holstein: ca. 11 km  
Von Heiligenhafen nach Kiel: ca. 69 km  
Von Heiligenhafen nach Großenbrode: ca. 12 km  
Von Heiligenhafen nach Neustadt in Holstein: ca. 35 km  
Von Heiligenhafen nach Lübeck: ca. 69 km  
Von Heiligenhafen nach Hamburg: ca. 128 km

Zu den umliegenden Ostseebädern gehören beispielsweise der Weissenhäuser Strand, Hohwacht, Großenbrode, Dahme, Kellenhusen oder auch Grömitz. Zudem darf man Fehmarn mit seinen zahlreichen Sandstränden nicht vergessen. Folglich liegt Heiligenhafen ganz bestimmt in der schönsten und beliebtesten Urlaubsregion von Schleswig-Holstein. Neben zahlreichen Veranstaltungen gibt es auch unterschiedliche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Segeln, surfen oder angeln sind nur einige der beliebten Freizeitmöglichkeiten. Weiter gibt es zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie eine Vielzahl von Restaurants und Hotels. Auch die guten Einkaufsmöglichkeiten und die historische Altstadt dürfen nicht unerwähnt bleiben.

In unmittelbarer und fußläufiger Nähe vom angebotenen Objekt befindet sich auch der Yachthafen – die Marina Heiligenhafen. Der moderne und serviceorientierte Hafen bietet eine gute Infrastruktur und ist daher bei den Seglern sehr beliebt. Hervorzuheben ist jedoch die einmalige Lage des Hafens im Naturschutzgebiet Graswarder.

Zudem gibt es in Heiligenhafen eine Grundschule, eine Gemeinschaftsschule, diverse Kindergärten, Ärzte und Apotheker, ein Heimatmuseum, zahlreiche Sportvereine, jede Menge an Geschäften für die Dinge des täglichen Bedarfs sowie sonstige Einrichtungen. Die zentrumsnahe und ruhige Lage in Wassernähe machen ein Auto überflüssig.

## Karte



## Objektausstattung

Qualität der Ausstattung	Gut
Küche	Einbauküche
Bad	Vollbad
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	Ja
Carport	3
Dachform	Satteldach
Fußboden	Holz/Dielen
Terrasse	Ja
Kamin	Ja
Gäste-WC	Ja
Keller	Ja
Freistehend	Ja

## Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

- Massive Bauweise
- Satteldach
- Vollkeller
- Ausgebauter Spitzboden
- Großer und offener Wohn- und Essbereich
- Nebengebäude mit Doppelgarage
- Carport für 3 Stellplätze
- Carport (2011) mit angrenzenden Schuppen (2015)
- Große Auffahrt mit elektrischem Einfahrtstor (2020)
- Brennholzunterstand mit Satteldach (2008)
- Moderne und neuwertige Terrasse (2017)
- Elektrik aus 2006
- Dachüberstand Resopal (HPL-Platten)
- Dämmung des Spitzboden ca. 2007/8
- Rohre (Abwasser, Frischwasser usw.) erneuert (2006)
- Doppelverglaste Kunststofffenster (überwiegend neu aus ca. 2006)
- Gaszentralheizung (Buderus) mit Warmwasserspeicher
- Einbauküche aus 2006
- Vollbad mit Eckbadewanne und Dusche
- Bad mit Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper
- Dielenboden (überwiegend)
- Kaminofen
- Gartenhaus
- Gepflegte Außenanlagen
- Großer Teich mit Fischbesatz (u.a. Kois)
- Zentrumsnahe Lage in der Nähe des Hafens

- Verkehrsgünstige und ruhige Lage

## Sonstiges

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Unsere Finanzierungsexperten beantworten in einem persönlichen Gespräch gerne alle Fragen rund um die Finanzierung und erstellen Ihnen einen kostenlosen und unverbindlichen Finanzierungsvorschlag unter Einbindung möglicher Fördergelder.

Senden Sie uns einfach eine kurze E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und wir werden uns umgehend zwecks Terminabsprache für ein persönliches Gespräch bei Ihnen melden.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.

Hier geht es zum [Immobilienvideo](#).



1122\_immobilie



1122\_hausansicht\_1



1122\_hausansicht\_2



1122\_hausansicht\_3



1122\_hausansicht\_4



1122\_hausansicht\_5



1122\_hausansicht\_6



1122\_hausansicht\_7



1122\_hausansicht\_8



1122\_hausansicht\_9



1122\_hausansicht\_10



1122\_hausansicht\_11



1122\_hausansicht\_12



1122\_garten\_1





1122\_garten\_2



1122\_holzunterstand\_1



1122\_haus\_auffahrt\_1



1122\_carport\_1



1122\_carport\_schuppen\_1



1122\_garage\_1



1122\_terrasse\_2



1122\_terrasse\_1



1122\_nebengebaeude\_1



1122\_flur\_eg\_1



1122\_wohnzimmer\_1



1122\_wohnzimmer\_2



1122\_wohnzimmer\_3



1122\_wohnzimmer\_4



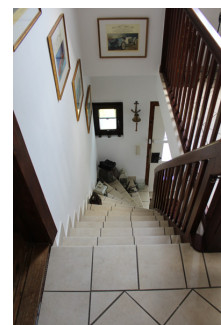
1122\_kueche\_1



1122\_kueche\_2



1122\_gaeste\_wc\_1



1122\_flur\_dg\_1



1122\_flur\_dg\_2



1122\_schlafzimmer\_1



1122\_schlafzimmer\_2



1122\_schlafzimmer\_3



1122\_badezimmer\_1



1122\_badezimmer\_2



1122\_badezimmer\_3



1122\_badezimmer\_4



1122\_badezimmer\_5



1122\_flur\_spitzboden\_1



1122\_spitzboden\_zimmer\_1\_1



1122\_spitzboden\_zimmer\_1\_2



1122\_spitzboden\_zimmer\_1\_3



1122\_spitzboden\_zimmer\_2\_1



1122\_heizung



1122\_luftaufnahme\_1



1122\_luftaufnahme\_2



1122\_luftaufnahme\_3



1122\_luftaufnahme\_4



1122\_luftaufnahme\_5

## Kontaktdaten

### *Ihr(e) Ansprechpartner(in):*

Wolf Matthias  
Ostseestraße 15  
24217 Schönberg

Telefon: 04344/4126650  
Telefax: 04344/4126651  
E-Mail: [info@immo-zentrum.de](mailto:info@immo-zentrum.de)

## Hinweise

Das Exposé soll Ihnen in kurzer und knapper Form die wesentlichen Daten des Angebotes vermitteln. Alle Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Unsere Angaben beruhen auf den Auskünften des Auftraggebers. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Sie jederzeit auf unserer Internetseite einsehen können.

Änderungen, Irrtum und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten.

Weitere Informationen bekommen Sie auf Anfrage - sprechen Sie uns an! Wir dürfen Ihnen weitere Informationen zum Objekt jedoch erst weitergeben, wenn uns Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer vorliegt. Für einen Besichtigungstermin stehen wir ebenfalls gerne nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich mit uns abzustimmen sind.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.