

Exposé

Penthouse in Heiligenhafen

Penthouse Luxuswohnung mit unverbaubaren 270 Grad Panorama Ostseeblick im Dünenpark in Heiligenhafen



Objekt-Nr. OM-365179

Penthouse

Verkauf: **1.290.000 €**

Steinwarder 6
23774 Heiligenhafen
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2014	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	82,31 m ²	Etage	4. OG
Nutzfläche	131,35 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	381 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Penthouse-Juwel in Heiligenhafen: 270°-Panorama & Private Wellness

Der Logenplatz an der Ostsee:

Willkommen über den Dächern des „Dünenparks“ in Heiligenhafen. Dieses exklusive Penthouse mit ca. 82 m² Wohnfläche (Gesamtfläche ca. 131 m²) bietet Ihnen einen unverbaubaren 270-Grad-Panoramablick, der seinesgleichen sucht. Je nach Position auf der weitläufigen Dachterrasse schweift Ihr Blick über die offene Ostsee bis nach Fehmarn, über das Naturschutzgebiet Stein- und Graswarder, den lebendigen Yachthafen bis hin zum glitzernden Binnensee. Hier wird das maritime Panorama zum täglichen Begleiter – fast jeder Raum gewährt Ihnen diesen einzigartigen Ausblick.

Wohnkomfort auf höchstem Niveau:

Das Penthouse besticht durch eine durchdachte Aufteilung und lichtdurchflutete Räume. Ob als luxuriöser Hauptwohnsitz, exklusives Feriendomizil oder als renditestarke Investition: Hier verbinden sich Lebensqualität und Flexibilität auf höchstem Niveau.

Der Komfort beginnt bereits bei der Ankunft: Ihr privater Stellplatz befindet sich sicher im Kellergeschoss. Von dort bringt Sie der Fahrstuhl bequem direkt bis vor Ihre Wohnungstür.

Die Highlights der Ausstattung:

Offenes Wohnen & Genießen: Das Herzstück bildet die großzügige Wohnküche mit einem ansprechenden Essbereich. Die moderne Einbauküche glänzt mit hellen Fronten und bietet reichlich Stauraum für gehobene Ansprüche. Bodentiefe Fensterelemente fluten den Raum mit Tageslicht und schaffen einen fließenden Übergang nach draußen.

Outdoor-Living:

Die ca. 65 m² große Dachterrasse ist Ihr privates Deck über dem Meer. Sie bietet ausreichend Platz für Sonnenliegen, eine große Sitzgarnitur und Lounge-Möbel – perfekt für gesellige Abende oder ruhige Stunden in der Sonne.

Gemütliches Refugium:

Das Wohnzimmer lädt mit seinem gemütlichen Ecksofa und Blick auf die Ostsee zum Entspannen ein.

Zwei Schlafzimmer mit Weitblick:

Beide Schlafzimmer sind mit bodentiefen Fenstern ausgestattet und bestechen durch ihr helles, zeitloses Flair. Das Hauptschlafzimmer bietet zudem einen direkten Zugang zur Dachterrasse.

Wellness-Oase:

Das geschmackvoll gestaltete Badezimmer ist Ihr privates Spa. Neben einer großzügigen Dusche erwartet Sie hier eine eigene finnische Sauna – ideal für erholsame Stunden nach einem Strandspaziergang.

Die Lage:

Mittendrin und doch exklusiv, der gepflegte Dünenpark liegt in direkter Nähe zur Seebrücke und der Yachthafenpromenade. Alle Highlights Heiligenhafens sind fußläufig erreichbar, während Sie in Ihrem Penthouse die Ruhe und Erhabenheit der obersten Etage genießen.

Besichtigung & Kontakt:

Bilder können dieses Freiheitsgefühl nur bedingt einfangen. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von diesem außergewöhnlichen Objekt zu überzeugen.

Hinweis:

Bitte keine Makleranfragen.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Ausstattung

Ausstattung & Details:

Exklusivität bis ins kleinste Detail

Dieses Penthouse beeindruckt nicht nur durch seine Lage, sondern auch durch eine konsequente, moderne Ausstattung, die Ästhetik mit höchstem Nutzwert verbindet. Hier wurde an alles gedacht, um ein luxuriöses Wohnerlebnis zu schaffen.

1. Lichtkonzept & Raumgefühl:

Das gesamte Penthouse besticht durch seine bodentiefen Fenster- und Terrassenelemente. Diese sorgen nicht nur für ein Maximum an natürlichem Tageslicht in allen Wohn- und Schlafräumen, sondern heben die Grenze zwischen dem stilvollen Innenbereich und der beeindruckenden Küstenlandschaft optisch auf. Helle Wandgestaltungen und ein zeitloses Design unterstreichen das luftige Flair.

2. Die Küche:

Funktionalität trifft Design - Die offene Einbauküche ist perfekt in den Wohn-Essbereich integriert.

- Optik: Moderne, helle Fronten kombiniert mit eleganten silbernen Griffen und einer perfekt abgestimmten Arbeitsplatte.

- Stauraum: Großzügige Schrank- und Schubladensysteme bieten reichlich Platz für hochwertiges Küchenequipment.

- Komfort: Kurze Wege und eine hochwertige Geräteausstattung machen das Kochen zum Vergnügen – den Blick auf die Ostsee gibt es inklusive.

3. Wellness & Badezimmer:

Ihr privates Spa - Das Badezimmer ist eine Rückzugsoase für Körper und Geist:

- Eigene Sauna: Das absolute Highlight ist die integrierte finnische Sauna, die besonders in den kühleren Monaten für Entspannung pur sorgt.

- Sanitär: Eine großzügige, liebevoll gestaltete Dusche sowie ein hochwertiger, geräumiger Waschtisch bieten modernen Komfort.

- Design: Warme Fliesenböden und dezent helle Wandfliesen schaffen eine harmonische Wohlfühlatmosphäre.

4. Outdoor-Living:

Die Panoramaterrasse - Die ca. 65 m² große, umlaufende Dachterrasse erweitert den Wohnraum signifikant nach draußen.

- Platzangebot: Die Fläche ist so dimensioniert, dass verschiedene Zonen (Dining, Sonnenliegen, Lounge) problemlos nebeneinander Platz finden.

- Flexibilität: Je nach Tageszeit und Windrichtung findet sich auf der Terrasse immer ein geschütztes, sonniges Plätzchen mit Blick auf das Meer oder den Hafen.

5. Schlaf- und Wohnbereiche

- Zwei Schlafzimmer: Beide Zimmer verfügen über bodentiefe Fenster. Das Hauptschlafzimmer bietet zudem den Luxus eines direkten Zugangs zur Dachterrasse – ideal für den ersten Kaffee im Freien.

- Wohnbereich: Das Wohnzimmer ist für modernes Entertainment vorbereitet; Anschlüsse für TV-Systeme sind dezent integriert, während das Raumlayout gemütliche Rückzugsmöglichkeiten (z. B. für eine Eckcouch) bietet.

6. Komfort & Nebenflächen

- Barrierefreiheit: Ein moderner Fahrstuhl verbindet alle Ebenen.
- Stellplatz: Zur Wohnung gehört ein eigener PKW-Stellplatz direkt im Kellergeschoss und ein zweiter Direkt davor – ein wertvolles Gut in dieser Top-Lage.
- Stauraum: Zusätzliche Abstellmöglichkeiten innerhalb der Wohnung sorgen für Ordnung und Platz.

Fazit zur Ausstattung:

Die Wohnung präsentiert sich in einem absolut gepflegten Zustand. Die Kombination aus hochwertigen Materialien, der privaten Sauna und der enormen Dachterrasse macht dieses Objekt zu einer seltenen Ausnahmeerscheinung auf dem Immobilienmarkt von Heiligenhafen.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Sauna, Einbauküche

Sonstiges

Flexibilität, Investment & Exklusivität

Dieses Penthouse im Dünenpark ist mehr als nur eine Immobilie – es ist eine vielseitige Wertanlage in einer der stabilsten Lagen der schleswig-holsteinischen Ostseeküste. Die Kombination aus Eigennutzung und Vermietungspotenzial macht dieses Objekt besonders attraktiv.

1. Nutzungsmöglichkeiten:

Vielfalt ohne Kompromisse - Ob Sie einen repräsentativen Erstwohnsitz direkt am Meer suchen, ein exklusives Feriendomizil für Ihre Familie wünschen oder eine renditestarke Kapitalanlage zur Ferienvermietung anstreben – dieses Penthouse erfüllt alle Anforderungen. Durch die durchdachte Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern und der privaten Sauna ist die Wohnung bei Feriengästen ganzjährig (auch in der lukrativen Nebensaison) äußerst begehrt.

2. Barrierefreiheit & Komfort im Alltag

Ein entscheidender Vorteil dieser Immobilie ist der hohe Komfortfaktor. Der direkte Zugang von Ihrem privaten Tiefgaragenstellplatz per Fahrstuhl bis fast vor die Wohnungstür sorgt für ein Höchstmaß an Bequemlichkeit. Dies macht das Objekt auch für ältere Generationen oder Familien mit kleinen Kindern langfristig attraktiv und wertbeständig.

3. Erstklassiger Pflegezustand

Die gesamte Anlage des „Dünenparks“ wird professionell verwaltet und befindet sich in einem hervorragenden, sehr gepflegten Zustand. Sie profitieren hier von einer funktionierenden Eigentümergeinschaft und einer Infrastruktur, die auf Werterhalt und Ästhetik ausgelegt ist.

4. Besichtigung & Verfügbarkeit

Bilder und Beschreibungen können die besondere Atmosphäre, die Ruhe in der obersten Etage und das Freiheitsgefühl beim Blick über die Ostsee nur bedingt wiedergeben. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin selbst von der Einzigartigkeit dieses Objekts zu überzeugen. Das Penthouse kann nach Absprache übernommen werden.

5. Wichtige Hinweise zum Verkauf

Privatverkauf: Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer.

Makleranfragen: Wir bitten ausdrücklich darum, von Makleranfragen abzusehen. Wir schätzen Ihr Verständnis, dass wir nur auf ernsthafte Anfragen von Kaufinteressenten reagieren.

6. Unterlagen:

Alle relevanten Unterlagen (Energieausweis, Teilungserklärung, Protokolle der Eigentümerversammlungen etc.) halten wir für ernsthafte Interessenten zur Einsichtnahme bereit.

Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, sich einen der begehrtesten Logenplätze in Heiligenhafen zu sichern. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Lage

Ein Logenplatz zwischen Ostsee, Marina und Naturschutz

Heiligenhafen – das „Sonnendeck der Ostsee“ – hat sich in den letzten Jahren zu einem der begehrtesten und modernsten Urlaubsorte an der schleswig-holsteinischen Küste entwickelt. Inmitten dieser dynamischen Entwicklung bietet der Dünenpark eine Oase der Ruhe und Exzellenz, die durch ihre unmittelbare Nähe zum Wasser und zur Infrastruktur besticht.

1. Der Dünenpark:

Gepflegte Exklusivität - Das Penthouse befindet sich in einer der attraktivsten und gepflegtesten Anlagen des Ortes. Der Dünenpark zeichnet sich durch seine lockere Bebauung, viel Grün und die direkte Anbindung an die Ostsee aus. Hier genießen Sie die Vorzüge einer erstklassigen Nachbarschaft. Ein besonderer Luxus ist die Barrierefreiheit: Von Ihrem eigenen Stellplatz im Kellergeschoss gelangen Sie trockenen Fußes mit dem Fahrstuhl direkt bis vor Ihre Wohnungstür – ein Komfort, der in Küstennähe selten zu finden ist.

2. Panorama ohne Grenzen:

270 Grad Freiheit - Die Lage im obersten Stockwerk garantiert Ihnen eine unverbaubare Aussicht, die ihresgleichen sucht.

Die Geografie Heiligenhafens liegt Ihnen zu Füßen:

- Norden: Der freie Blick über die weite Ostsee bis hin zum Horizont und der Silhouette der Fehmarnsundbrücke.

- Osten: Das einzigartige Naturschutzgebiet Stein- und Graswarder mit seinen historischen Reetdachkaten und der unberührten Natur.

- Süden & Westen: Der lebendige Yachthafen (Marina) mit seinen weißen Segeln und der malerische Binnensee, der besonders bei Sonnenuntergang eine magische Atmosphäre versprüht.

3. Infrastruktur & Freizeit:

Alles fußläufig erreichbar - Trotz der ruhigen Lage im Penthouse sind Sie mitten im Geschehen:

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie:

- Die Seebrücke: Die architektonisch preisgekrönte Erlebnis-Seebrücke ist das Wahrzeichen Heiligenhafens und lädt zu ausgiebigen Spaziergängen über den Wellen ein.

- Die Marina: Der 5-Sterne-Yachthafen ist einer der schönsten der Ostsee. Die Promenade bietet eine exzellente Auswahl an Boutiquen, Cafés und erstklassiger Gastronomie.

- Altstadt & Hafen: Der historische Stadtkern mit seinem traditionellen Fischereihafen, gemütlichen Gassen und allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Apotheken, Ärzte) ist in ca. 10–15 Gehminuten oder bequem mit dem Fahrrad erreichbar.

- Aktivitäten: Ob Segeln, Kitesurfen am Binnensee, Radfahren entlang der Küste oder Wellness in den umliegenden Hotels – die Freizeitmöglichkeiten sind grenzenlos.

4. Erreichbarkeit & Anbindung

Heiligenhafen ist perfekt an das Fernstraßennetz angebunden. Über die A1 erreichen Sie die Hansestadt Lübeck in ca. 45 Minuten und Hamburg in etwa 75 Minuten. Auch die Sonneninsel Fehmarn ist nur einen Katzensprung entfernt und bietet ein zusätzliches Ziel für Tagesausflüge.

Fazit zur Lage:

Dieses Penthouse bietet die seltene Kombination aus absoluter Privatsphäre über den Dächern und der unmittelbaren Nähe zum pulsierenden Leben des Ostseebades. Es ist ein Standort, der sowohl für die Eigennutzung als Ruhepol als auch für die Ferienvermietung aufgrund der hohen Nachfrage im Dünenpark eine absolute Spitzenposition einnimmt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Dachterrasse Ostseite

Exposé - Galerie



Dachterrasse Nord-Ostseite



Dachterrasse Südseite

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit L-Sofa



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Flur

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche und Wohnbereich

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche und Esszimmer

Exposé - Galerie



Insel in der Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Doppelbett



Schlafzimmer Doppelbett

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Einzelbetten



Schlafzimmer Einzelbetten

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Dusche und Sauna im Badezimmer