

Exposé

Einfamilienhaus in Heiligenhafen

Großzügiges EFH mit parkähnlichem Garten in Heiligenhafen



Objekt-Nr. OM-367887

Einfamilienhaus

Verkauf: **645.000 €**

23774 Heiligenhafen
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.750,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	70,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein zentral und ruhig gelegenes Einfamilienhaus in begehrter Sackgassen-Endlage inmitten Heiligenhafens.

Das gepflegte und laufend instand gehaltene Haus zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Meerblick vom Obergeschoss
- Freistehend, in leichter Hanglage am Ende einer Sackgasse
- 27 m über dem Meeresspiegel
- Drei Schlafzimmer mit der Option auf ein Viertes
- Großer begehbare Kleiderschrank/Umkleideraum - von 2 Räumen her zugänglich (2021)
- Gemütlicher, sonniger Wintergarten (2000) mit einem attraktivem Kaminofen (2021)
- Windgeschützte, uneinsichtige Südterrasse
- gepflegter und nach Süden ausgerichteter Garten mit beeindruckendem alten Baumbestand
- Gäste WC mit Dusche
- beheizter und gefliester bewohnbarer Keller mit neuen isolierverglasten Wohnraumfenstern in den Lichtschächten
- Garage mit Zugang zum/vom Haus, zuzüglich ein privater Vorplatz zum Parken von Autos
- 2. Garage im hinteren Garten
- Ladestation für Elektroautos (2023)
- Glasfaseranschluss
- Sauna (bis zu 5 Personen)
- Fußbodenheizung mit Brennwerttherme (2021)
- Haustür mit großem Lichtausschnitt mit tw. Blick auf die Ostsee (2021)

Im EG befindet sich eine große offene Küche mit einem schönem Blick über die gesamte Straße. Das Gäste-WC ist mit einer Dusche ausgestattet. Über eine gemütliche Fernsehcke gelangt man zum ca. 20 qm großen Süd-Wintergarten mit einem (2021) hochwertigen Hwam-Kaminofen für gemütliche Abende.

Von der Terrasse gelangt man in den großen, parkähnlichen nahezu uneinsehbaren Südgarten mit schönem, altem Baumbestand, Gartenteich, 2 Schuppen und einer Garage.

Das Erdgeschoss verfügt über elektrische Außenrollläden.

Im Obergeschoss befinden sich 2 Schlafzimmer und ein von beiden Zimmern begehbare Kleiderschrank. Im großen Schlafzimmer, wurden kürzlich elektrisch betriebene mit Funkfernbedienung ausgestattete Rollläden montiert.

Das Vollbad mit Badewanne sowie ein Flur mit Ostseeblick runden das Bild im Obergeschoss ab.

Über dem 1. Obergeschoss befindet sich ein geräumiger Dachboden mit Stehhöhe, der als zusätzliche Lagerfläche über eine Ausziehleiter zugänglich ist.

Die Bodenbeläge des Hauses bestehen im Erdgeschoss und Keller aus Fliesen und im Obergeschoss mit Ausnahme des gefliesten Bades aus Eichen-Echtholzparkett.

Im beheizbaren, gefliesten Keller befindet sich eine 5-Personen-Sauna mit Dusche.

Hier ist auch die Garage mit direktem Kellerzugang. Eine Ladestation für E-Fahrzeuge ist bereits vorhanden.

Das gesamte Haus wird mit einer Fußbodenheizung mit neuer Brennwerttherme aus 2021 beheizt.

Ausstattung

Die Bodenbeläge im Obergeschoss wurden 2023 auf einen schönen, zeitgemäßen Stand gebracht (Vollholz Eichendielenparkett). Im Erdgeschoss und Keller liegen hochwertige Fliesen, die noch einwandfrei sind. Die Fenster und Haustüre bestehen aus Sipo-Mahagoni-Holz. Die Brennwerttherme ist von Vaillant. Die Garage verfügt über ein elektrisches Tor und einer E-Auto-Ladestation. Die meisten Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Der begehbare Kleiderschrank ist vollmöbliert. Der Keller ist mit Wohnfenstern ausgestattet und beheizt. Ein kleiner Raum im Keller ist zu Wohnzwecken ausgestattet. Das Haus verfügt über zwei Toiletten, zwei Duschen und einer Badewanne. Die Eichenmassivholzküche ist vollständig ausgestattet mit Herd, Dunstabzugshaube, Spülmaschine, sehr großer 90 cm breiter und über 2 Meter hoher Kühlschrank und vielen Ober- und Unterschränken.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Im hinteren Teil des Grundstücks, das über eine weitere Straße zugänglich ist, könnte ggf. noch ein zweites Haus errichtet werden. Eine entsprechende Bauvoranfrage wurde bereits positiv beantwortet.

Lage

Zentrale, ruhige und sonnige Sackgassen-Endlage. Zu Fuß gelangt man innerhalb von 5 Minuten zum zentralen Marktplatz. Zum attraktiven Yachthafen spazieren Sie in 10 Minuten.

Die leichte Hanglage ermöglicht einen schönen Blick über die gesamte Straße sowie aus den Fenstern im 1. OG einen teilweisen Ostseeblick über die Segelmasten des Yachthafens bis hin zum Leuchtturm von Fehmarn!

Die Lage, 27 m über dem Meeresspiegel, geben ein zukunftsicheres Gefühl.

Durch die zentrale Lage unseres Hauses ist alles für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Bäcker, Geschäfte, Restaurants, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten fußläufig erreichbar. Trotzdem ist die Lage abseits des Touristentrubels.

Die Immobilie liegt im begehrten Heiligenhafen, dem "Sonnendeck der Ostsee". Das Ostseeheilbad Heiligenhafen ist eines von wenigen idyllischen Hafenstädten an der Ostsee mit eigenem Yachthafen, 6 km langen Sandstrand und einer herrlichen Promenade mit der neu erbauten Seebrücke.

Heiligenhafen mit seinen typischen Backsteinhäusern zählt zu den beliebtesten Urlaubsorten an der Ostseeküste. Sämtliche Wassersportmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe zu finden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,02 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Eingangsbereich Nord Ansicht

Exposé - Galerie



PKW Stellplätze



Südwest Ansicht

Exposé - Galerie



Vorplatz mit Tiefgarage



Ausblick vom Eingang

Exposé - Galerie



Diele mit Treppenhaus



Flur im EG

Exposé - Galerie



Große Wohnküche



Blick aus der Wohnküche

Exposé - Galerie



Essbereich in der Wohnküche



Blick aus der Wohnküche

Exposé - Galerie



TV-Ecke



TV-Ecke

Exposé - Galerie



Wintergarten als Wohnzimmer



Wintergarten mit Kaminofen

Exposé - Galerie



Durchgang zur Terrasse



2. Essplatz im Wintergarten



Hwam Kaminofen

Exposé - Galerie



Büro und Gästezimmer im EG



Bad im EG

Exposé - Galerie



Flur im Obergeschoss



Großes Schlafzimmer im OG

Exposé - Galerie



Großes Schlafzimmer im OG



Blick aus dem OG

Exposé - Galerie



Blick zum Leuchtturm Fehmarn



Bad im OG

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer im OG



Blick aus dem 2. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kellerflur, Zugang zur Garage



Brennwerttherme aus 2023

Exposé - Galerie



5 Personen Sauna im Keller



Garage für PKW und Fahrräder

Exposé - Galerie



Mülltrennung und Wallbox



Süd-Ansicht

Exposé - Galerie



Garten mit wertvollen Bäumen



Gartenteich

Exposé - Galerie



Parkartiges Grundstück



Wintergarten und Große Zeder

Exposé - Galerie



Gemüsegarten im Osten



Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Kaminschornstein aus 2023



Garten mit Teich

Exposé - Galerie



Garten mit erstem Gartenhaus



Garten mit zweitem Gartenhaus

Exposé - Galerie



Garten, seitlicher Zugang



Ostseite des Gartens

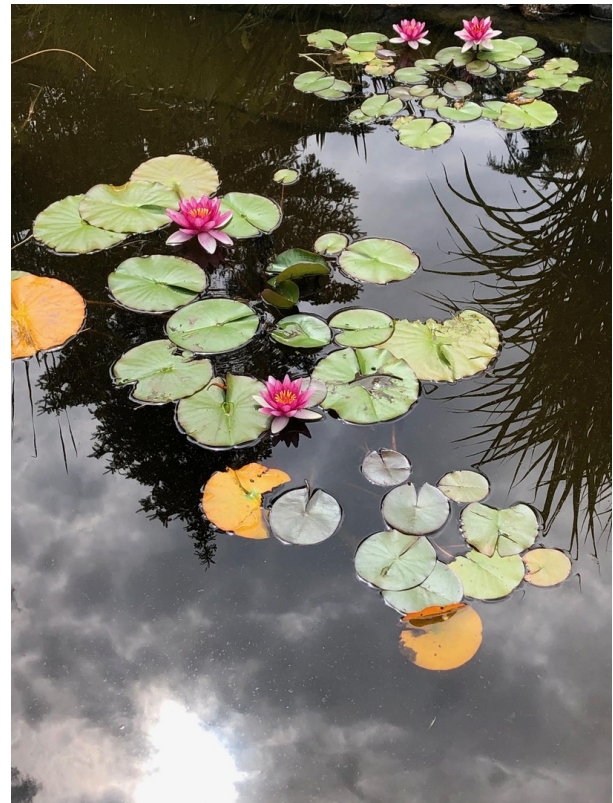
Exposé - Galerie



Wunderschöner Garten

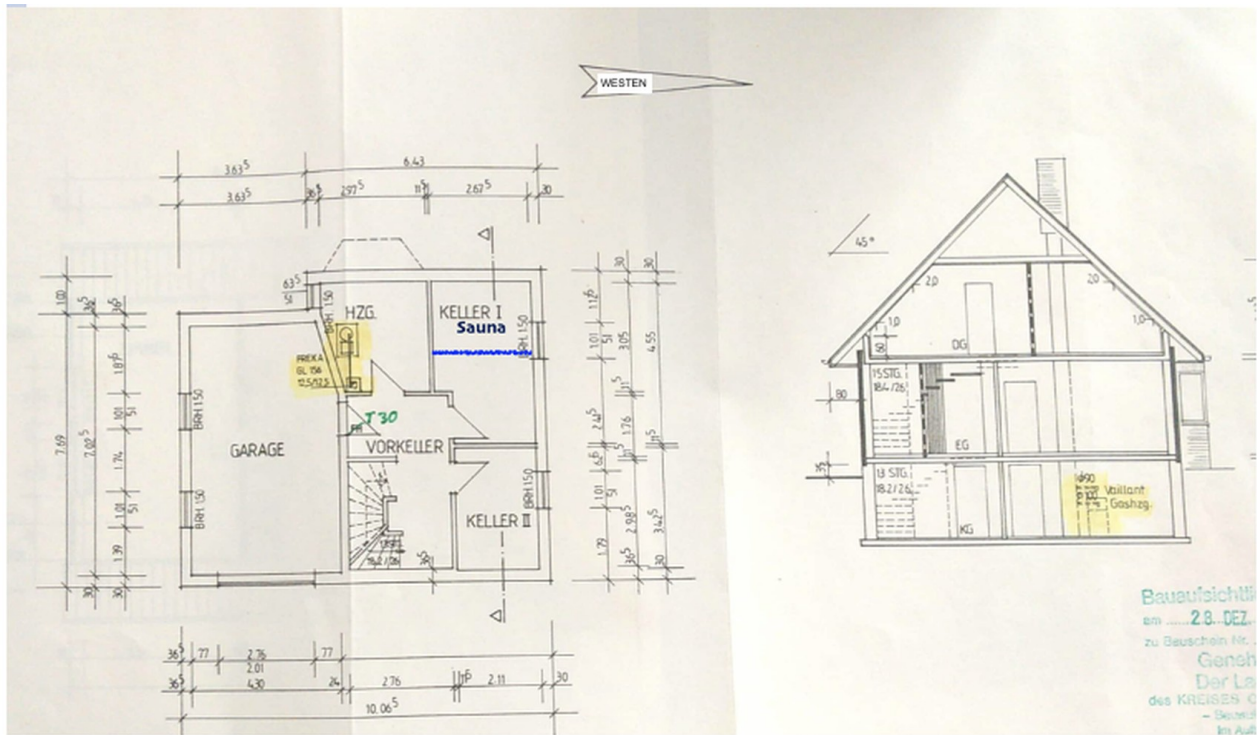


Enten kommen uns besuchen



Seerosen

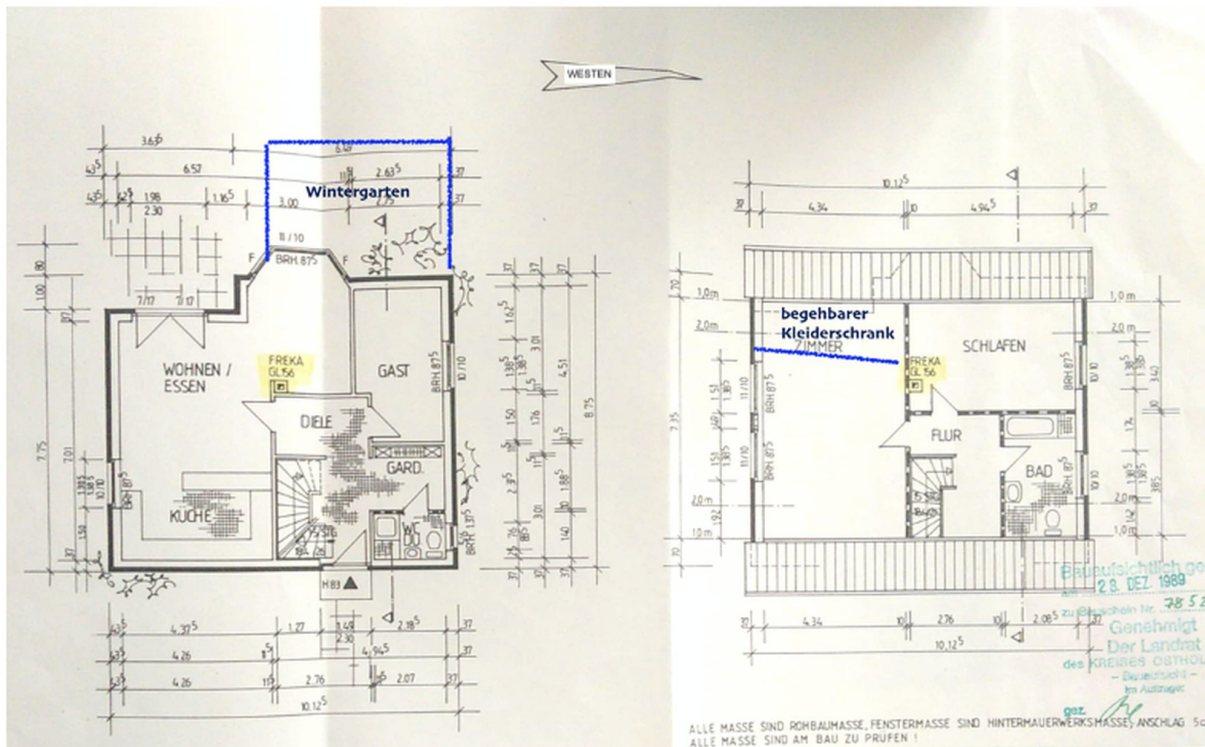
Exposé - Grundrisse



Keller

Höhenschnitt

Keller und Höhenriss



Erdgeschoss

Obergeschoss

Erdgeschoss und Dachgeschoss