

# Exposé

## Maisonette in Heiligenhafen

### Maritime Luxuswohnung mit Panorama Yachthafenblick über 2 Ebenen



Objekt-Nr. **OM-436952**

**Maisonette**

Verkauf: **1.090.000 €**

Graswarder 2  
23774 Heiligenhafen  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2016	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	338 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen in der 1. Reihe: Ihr Logenplatz am Yachthafen von Heiligenhafen

Willkommen in einer der begehrtesten Lagen der Ostseeküste. Diese ca. 93 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung im renommierten Strand-Resort Heiligenhafen bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensgefühl. Direkt an der Yachthafenpromenade und nur wenige Schritte von der markanten Seebrücke entfernt, öffnet sich Ihnen hier eine Welt aus maritimem Flair und unverbautem Panoramablick.

Ein Ausblick, der begeistert!

Das Herzstück dieser Immobilie ist die unvergleichliche Sicht: Ob beim ersten Kaffee am Morgen in der Wohnküche, beim Entspannen auf der großzügigen Terrasse oder beim Erwachen in einem der beiden Schlafzimmer im Obergeschoss – der freie Blick über den gesamten Yachthafen ist Ihr ständiger Begleiter. Bodentiefe Fenster- und Terrassenelemente fluten die Räume mit natürlichem Licht und holen die Ostsee-Atmosphäre direkt in Ihr Wohnzimmer.

Durchdachtes Raumkonzept auf zwei Ebenen!

Die Wohnung überzeugt durch eine intelligente Aufteilung, die Komfort und Privatsphäre perfekt vereint:

•Erdgeschoss – Geselligkeit & Genuss: Beim Betreten durch die eigene Haustür gelangen Sie über eine offene Diele in die moderne, großzügige Wohnküche. Die Einbauküche im zeitlosen Design (weiße Fronten, graue Arbeitsplatte) bietet viel Stauraum und ist der ideale Ort für kulinarische Abende. Der angrenzende Essbereich bietet reichlich Platz für Familie und Freunde. Auf der gegenüberliegenden Seite lädt das gemütliche Wohnzimmer zum Verweilen ein. Ein hochwertiger Kamin sorgt hier besonders in der kühleren Jahreszeit für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre. Ein praktisches Badezimmer mit Badewanne sowie ein Abstellbereich unter der Treppe komplettieren diese Ebene.

•Obergeschoss – Ruhe & Wellness: Die obere Etage ist Ihre ganz persönliche Rückzugsoase. Beide Schlafzimmer verfügen über bodentiefe Fenstertüren mit direktem Zugang zur überdachten Loggia – auch hier genießen Sie den Blick über die Masten der Yachten hinweg auf das Wasser. Die Zimmer sind mit einem stylischen Boden in Holzoptik ausgestattet. Das Highlight im Obergeschoss ist das Master-Bad: Neben einer großzügigen, bodentiefen Dusche erwartet Sie hier eine eigene Sauna – Luxus pur für entspannte Stunden nach einem Strandspaziergang. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für Ordnung.

Lage & Komfort

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst gepflegten Anlage direkt an der Seebrücke. Ein eigener Pkw-Stellplatz unmittelbar vor dem Haus garantiert kurze Wege und maximalen Komfort.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeit!

Ob als exklusiver Zweitwohnsitz für den eigenen Lebensstil oder als renditestarke Investition in die Ferien- und Festvermietung – diese Immobilie bietet Ihnen alle Flexibilität. Die Kombination aus erstklassiger Lage, hochwertiger Ausstattung (Sauna, Kamin) und der unmittelbaren Nähe zum Strand macht dieses Objekt zu einer Rarität auf dem Immobilienmarkt.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von diesem einmaligen Angebot in erster Reihe!

## Ausstattung

Moderner Wohnkomfort trifft auf maritime Eleganz!

Diese ca. 93 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung besticht durch eine gehobene Ausstattung, die speziell auf die Bedürfnisse von anspruchsvollen Selbstnutzern und Feriengästen

zugeschnitten ist. Die Kombination aus funktionalem Design, hellen Räumen und exklusiven Wellness-Elementen schafft eine Atmosphäre von zeitloser Eleganz.

**Lichtdurchflutetes Wohn- und Esskonzept:**

Bereits beim Betreten der Wohnung im Erdgeschoss wird der Fokus auf Helligkeit und Weite deutlich. Die großzügigen, bodentiefen Fensterelemente im Wohn- und Essbereich fungieren als natürlicher Rahmen für das Panorama des Yachthafens und fluten die Räume mit Tageslicht.

**Moderne Einbauküche:**

Die Küche ist das Herzstück des Erdgeschosses. Sie präsentiert sich in einem modernen Design mit strahlend weißen Fronten, eleganten silbernen Griffen und einer trendigen grauen Arbeitsplatte. Ausgestattet mit hochwertigen Elektrogeräten und großzügigem Stauraum in Schränken und Schubladen, lässt sie keine Wünsche offen.

**Gemütliches Wohnambiente:**

Das Wohnzimmer bietet Platz für eine großzügige Sitzlandschaft. Ein besonderes Highlight ist der installierte Kamin, der an kühlen Ostseeabenden für eine unvergleichliche Wohlfühlatmosphäre sorgt.

**Wellness & Sanitärbereiche:**

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer, die geschickt auf beide Etagen verteilt sind:

**Gäste-Bad (EG):**

Im Erdgeschoss befindet sich ein praktisches Badezimmer, das mit einer Badewanne inklusive Duschabtrennung ausgestattet ist – ideal für ein schnelles Bad nach dem Strandbesuch.

**Master-Bad mit Privatsauna (OG):**

Das Badezimmer im Obergeschoss ist eine wahre Wellness-Oase. Es besticht durch einen warmen Fliesenboden und dezent helle Wandfliesen. Eine großzügige, liebevoll gestaltete bodentiefe Dusche sowie ein geräumiger Waschtisch sorgen für Komfort. Das absolute Glanzstück ist jedoch die integrierte Sauna, die privaten Luxus und Entspannung direkt in den eigenen vier Wänden ermöglicht.

**Schlafen & Rückzug mit Aussicht:**

Die beiden Schlafzimmer im Obergeschoss sind konsequent auf Erholung ausgerichtet:

**Bodenbeläge:** Ein stylischer Boden in Holzoptik verleiht den Räumen Wärme und Modernität, während die hell gestalteten Wände das maritime Flair unterstreichen.

**Loggia-Zugang:** Beide Zimmer verfügen über bodentiefe Fenstertüren, die einen direkten Zugang zur überdachten Loggia ermöglichen. So genießen Sie bereits beim Aufwachen den Blick über die Masten der Yachten.

**Funktionalität & Außenbereich:**

**Stauraum:** Zwei praktische Abstellräume – einer unter der Treppe im EG und ein weiterer im Obergeschoss – bieten ausreichend Platz für Haushaltsgeräte, Koffer oder Strandutensilien.

**Außenflächen:**

Die großzügige Terrasse im Erdgeschoss bietet genügend Raum für Sonnenliegen und eine Essgruppe. Die überdachte Loggia im Obergeschoss lädt auch bei einer frischen Brise zum Verweilen im Freien ein.

**Parkkomfort:**

Ein eigener Pkw-Stellplatz direkt vor der Haustür rundet das Angebot ab und erspart die Parkplatzsuche im belebten Resort.

**Zusammenfassung der Highlights:**

Hochwertige Einbauküche (Weiß/Grau)

Eigener Kamin im Wohnbereich

Private Sauna im Master-Bad

Bodentiefe Dusche & zusätzliche Badewanne

Bodentiefe Fenster in fast allen Räumen

Terrasse (EG) und überdachte Loggia (OG)

Eigener Pkw-Stellplatz direkt am Haus

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Flexibilität, Renditechancen und Lebensqualität!

Diese Immobilie im Strand-Resort Heiligenhafen ist weit mehr als nur eine Eigentumswohnung – sie ist eine wertstabile Investition in einer der dynamischsten Wachstumsregionen der Ostseeküste. Durch die besondere Konzeption und die exklusive Lage ergeben sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, die dieses Angebot abrunden.

Ein Investment mit Potenzial:

Die Wohnung eignet sich hervorragend für die Ferienvermietung. Heiligenhafen verzeichnet seit Jahren steigende Übernachtungszahlen und eine immer länger werdende Saison. Dank der hochwertigen Ausstattung mit Kamin und privater Sauna ist das Objekt auch in der Nebensaison (Herbst/Winter) ein begehrtes Ziel für Wellness-Suchende. Dies sichert Ihnen eine attraktive Auslastung und eine solide Rendite. Gerne können auf Anfrage Erfahrungswerte zur Vermietbarkeit im Resort zur Verfügung gestellt werden.

Gepflegte Anlage & Professionelles Management:

Das gesamte Strand-Resort wird durch eine professionelle Verwaltung betreut, die sich um die Instandhaltung der Außenanlagen, die Reinigung der Gemeinschaftsflächen und den Winterdienst kümmert. Als Eigentümer profitieren Sie von einer äußerst gepflegten Nachbarschaft und einer Infrastruktur, die speziell auf die Bedürfnisse von Urlaubern und anspruchsvollen Bewohnern zugeschnitten ist.

Infrastruktur für den Alltag:

Trotz der touristisch erstklassigen Lage ist die Versorgung des täglichen Bedarfs gesichert. Die historische Altstadt von Heiligenhafen ist in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Dort finden Sie:

Diverse Supermärkte (Edeka, Rewe, Aldi, Lidl)

Ärzte verschiedener Fachrichtungen und Apotheken

Bäckereien, Cafés und eine abwechslungsreiche Gastronomie

Schulen (Grundschule Theodor-Storm und Gemeinschaftsschule Warderschule) sowie Kindergärten

Besichtigung & Verfügbarkeit:

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann nach Absprache kurzfristig übernommen werden. Da sich das Objekt teilweise in der Ferienvermietung befinden kann, bitten wir um eine rechtzeitige Terminabstimmung für Besichtigungen, um die Privatsphäre etwaiger Gäste zu wahren.

Wichtige Hinweise:

Ein Energieausweis liegt vor und kann bei der Besichtigung eingesehen werden.

Der Pkw-Stellplatz ist im Kaufpreis enthalten.

Die Übernahme des vorhandenen Mobiliars ist nach Absprache möglich, sodass einem sofortigen Start in die Vermietung oder Eigennutzung nichts im Wege steht.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich dieses Juwel in der ersten Reihe am Yachthafen zu sichern. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung persönlich vorzustellen.

## Lage

1. Reihe Yachthafen – Wo das Meer auf modernstes Urlaubsflair trifft

Die Mikrolage: Exklusivität im Herzen des Strand-Resorts!

Diese Immobilie befindet sich in einer der spektakulärsten Lagen, die die schleswig-holsteinische Ostseeküste zu bieten hat. Direkt in der „1. Reihe“ am Yachthafen von Heiligenhafen gelegen, genießen Sie hier ein maritimes Panorama, das seinesgleichen sucht. Das exklusive Strand-Resort besticht durch seine unmittelbare Nähe zur preisgekrönten, 435 Meter langen Erlebnis-Seebrücke und der architektonisch ansprechenden Yachthafenpromenade.

Stellen Sie sich vor: Sie treten aus Ihrer Haustür und befinden sich mitten im Geschehen, ohne auf Ihre Privatsphäre verzichten zu müssen. Ein kurzer Spaziergang führt Sie direkt zu den feinsandigen Badestränden der Ostsee oder zu den gemütlichen Cafés, erstklassigen Restaurants und Boutiquen, die das Resort-Areal säumen. Die Lage garantiert Ihnen einen unverbaubaren Blick auf das lebendige Treiben im Yachthafen – von einlaufenden Segelyachten bis hin zu den glitzernden Abendlichtern der Marina.

Heiligenhafen: Das „Sonnendeck“ der Ostsee!

Heiligenhafen hat sich in den letzten Jahren zu einem der gefragtesten Hotspots an der Ostsee entwickelt, ohne dabei seinen charmanten, authentischen Charakter als traditionelle Fischerstadt zu verlieren. Die Stadt bietet eine perfekte Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität:

**Natur & Erholung:** Nur einen Steinwurf entfernt liegt das Naturschutzgebiet „Graswarder“. Mit seinen unberührten Dünenlandschaften und der seltenen Vogelwelt bietet es einen wunderbaren Kontrast zum belebten Resort-Bereich und lädt zu ausgiebigen Wanderungen und Radtouren ein.

**Aktivität & Sport:** Der Yachthafen mit über 1.000 Liegeplätzen ist ein Paradies für Wassersportler. Ob Segeln, Surfen, Kiten oder Angeln – die Bedingungen vor Ort sind ideal.

**Altstadt-Charme:** Der historische Stadtkern mit seinem Marktplatz, der backsteingotischen Stadtkirche und dem malerischen Kommunalhafen ist fußläufig erreichbar. Hier finden Sie alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sowie Schulen und Kindergärten.

**Erreichbarkeit & Anbindung!**

Heiligenhafen ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Autobahn A1 erreichen Sie die Hansestadt Lübeck in ca. 45 Minuten und die Metropole Hamburg in rund 90 Minuten. Auch die Sonneninsel Fehmarn ist über die nahegelegene Sundbrücke in wenigen Minuten erreichbar und bietet sich ideal für Tagesausflüge an.

**Fazit zur Lage:**

Eine Adresse in der 1. Reihe am Yachthafen ist mehr als nur ein Standort – es ist ein Statement. Die Kombination aus der direkten Wasserlage, der erstklassigen touristischen Infrastruktur und dem hohen Freizeitwert macht diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für die Ferienvermietung zu einer wertstabilen und zukunftssicheren Investition. Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie

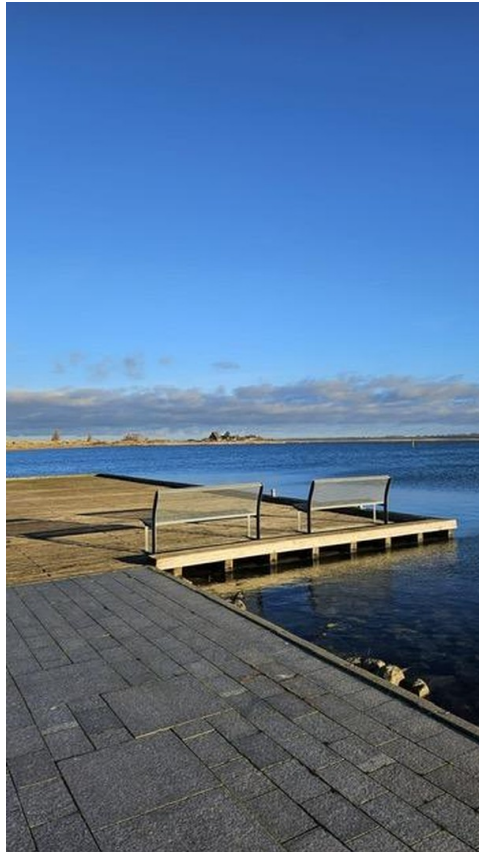


Loggia



Bad im Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Ruhepool vor der Wohnung



Schlafzimmer rechts

# Exposé - Galerie



Essbereich vor der Küche



Terrasse

# Exposé - Galerie



Sauna im 1. OG



Essbereich

# Exposé - Galerie



Badezimmer im 1. OG



Badezimmer im Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer links



Kamin im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Sauna in 1. OG



Schlafzimmer links

# Exposé - Galerie



Dusche im 1. OG



Schlafzimmer rechts

# Exposé - Galerie



Abstellraum 1. OG



Terrasse und Loggia

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer im Erdgeschoß



Badezimmer im 1. OG

# Exposé - Galerie



Flur im 1. OG



Schlafzimmer rechts

# Exposé - Galerie



Loggia



Schlafzimmer links

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer rechts



Loggia

# Exposé - Galerie



Sauna im 1. OG

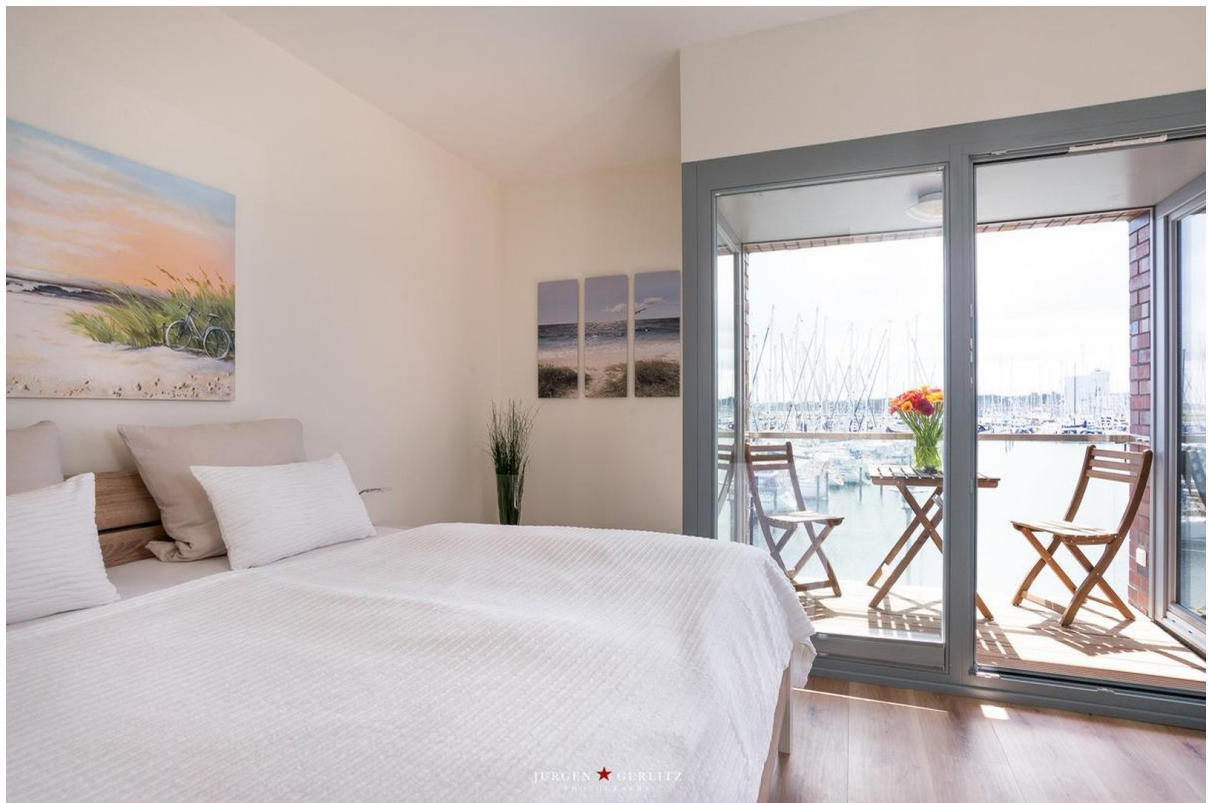


Schlafzimmer links

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer links



Schlafzimmer links

# Exposé - Galerie



Badezimmer Erdgeschoß



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Essbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich mit Küche



Essbereich mit Küche

# Exposé - Galerie



Ess- und Wohnbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer links



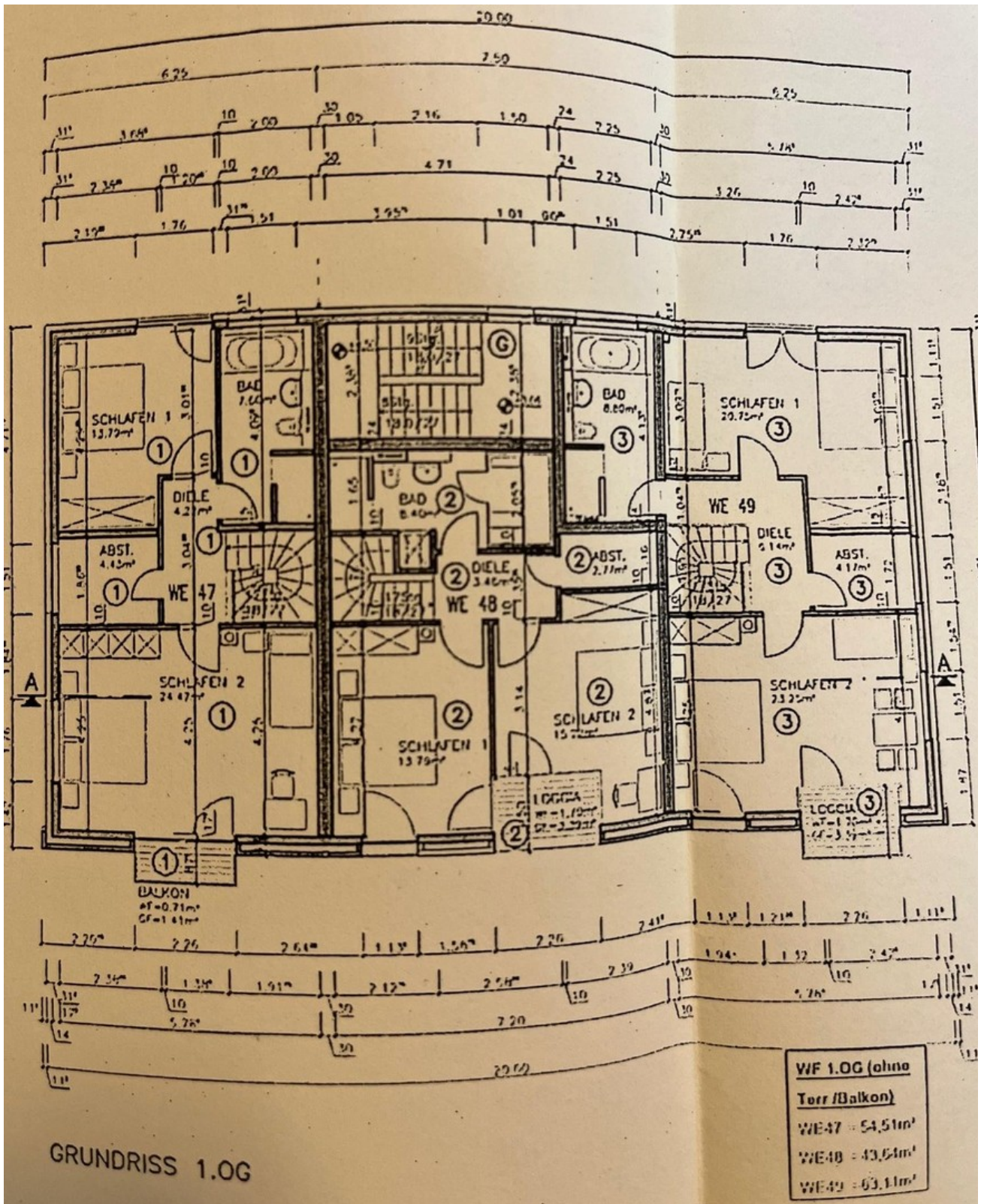
Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



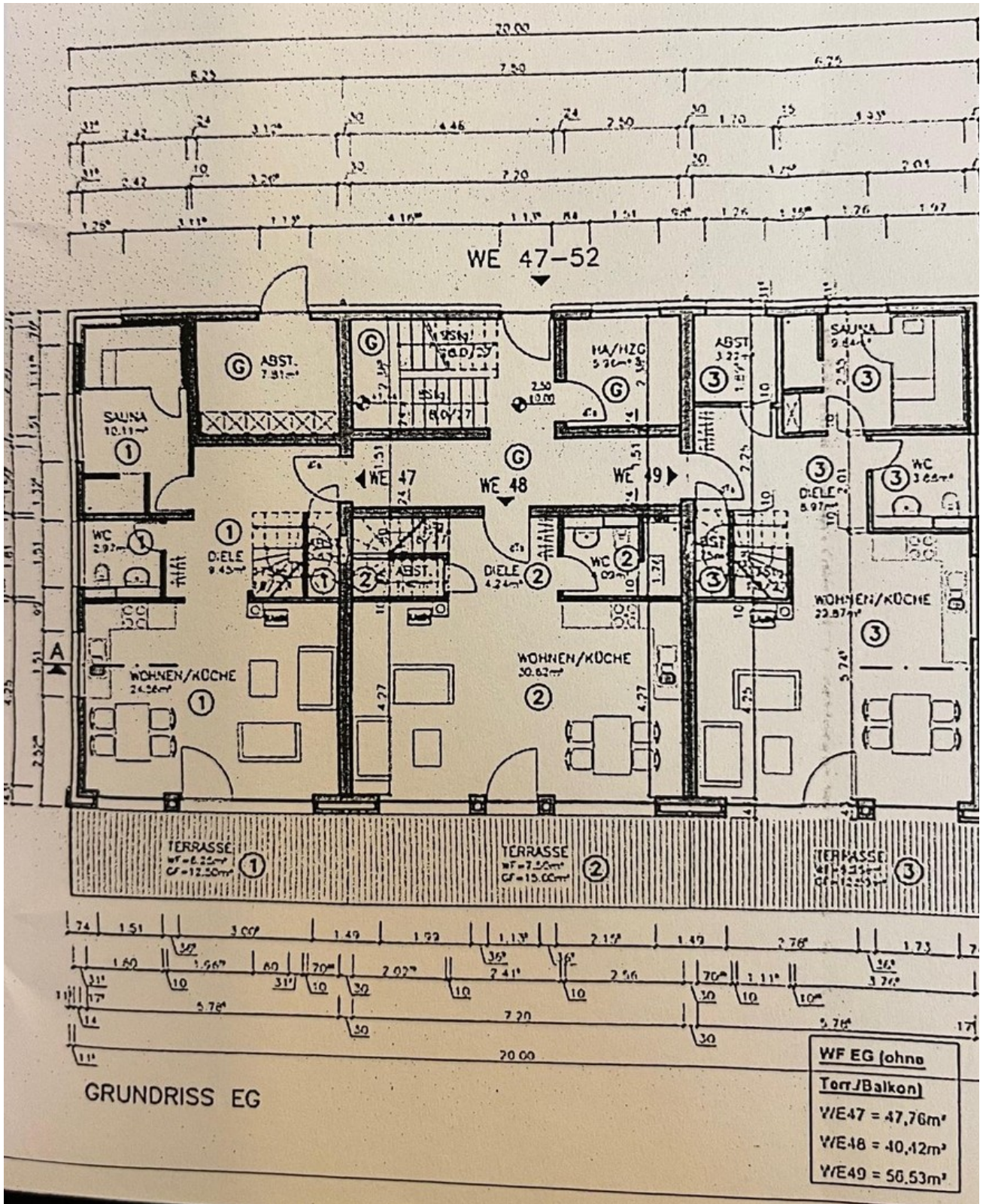
Essbereich und Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. Obergeschoß

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoß