VERKAUFSDOSSIER

PIER 13

Dünenpark II · Haus Meerdüne

Steinwarder 10 · 23774 Heiligenhafen



Blick über Dünen und Ostsee · Archivaufnahme

Ferienimmobilie zwischen Binnensee und Ostsee mit weitem Meerblick, offenem Grundriss, Bad mit privater Sauna, separatem Gäste-WC, Kaminofen, großem Balkonbereich über Eck, Tiefgaragenstellplatz und separatem Abstellraum.

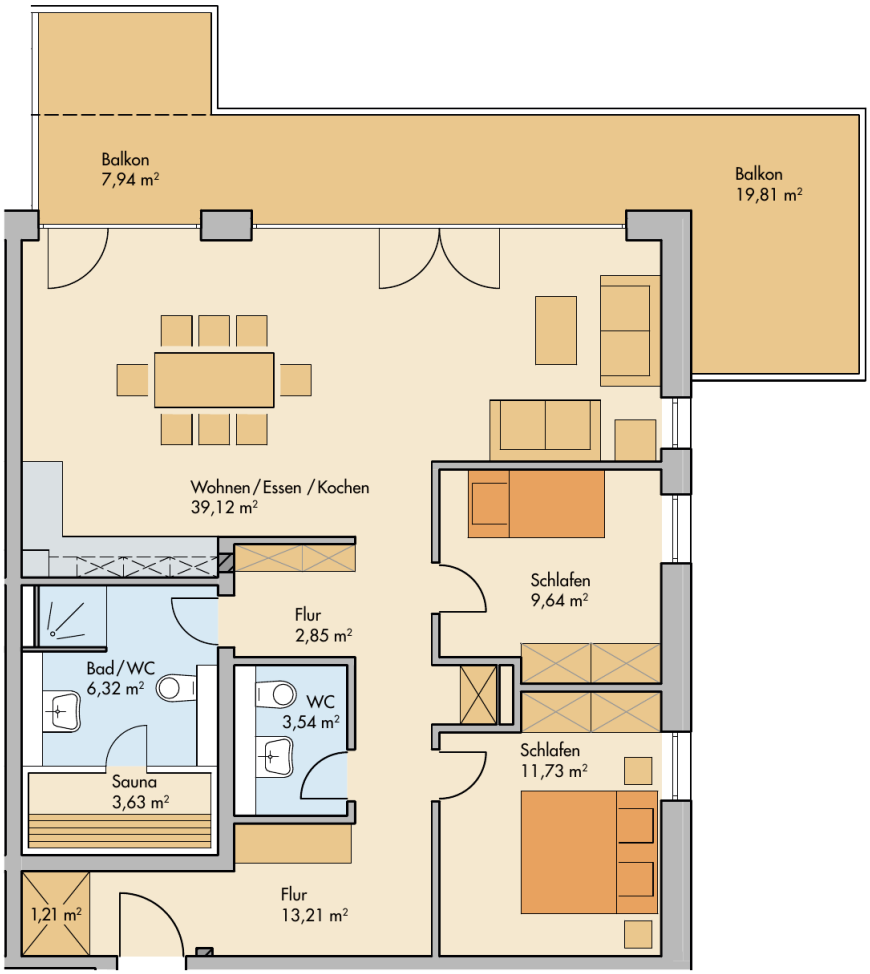
825.000 € | ca. 98,19 m² | 3 Zimmer | 2. Obergeschoss

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer · Besichtigungen nach Terminabsprache · notarielle Beurkundung möglich ab 01.12.2026

1. Objekt und Grundriss

Objekt	Ferienwohnung „Pier 13“, Wohnung 13
Wohnfläche	ca. 98,19 m² laut Projekt-/Vertragsunterlagen
Wohn-, Ess- und Kochbereich	ca. 39,12 m²; tatsächlich offen gestaltet
Zimmer	3, davon 2 Schlafzimmer
Sanitärräume	Bad mit ebenerdiger Dusche und Sauna; separates Gäste-WC
Balkonbereich	über Eck, ca. 27,75 m² tatsächliche Fläche; anteilige Wohnflächenanrechnung
Zubehör	Tiefgaragenstellplatz, separater Abstellraum, Aufzug

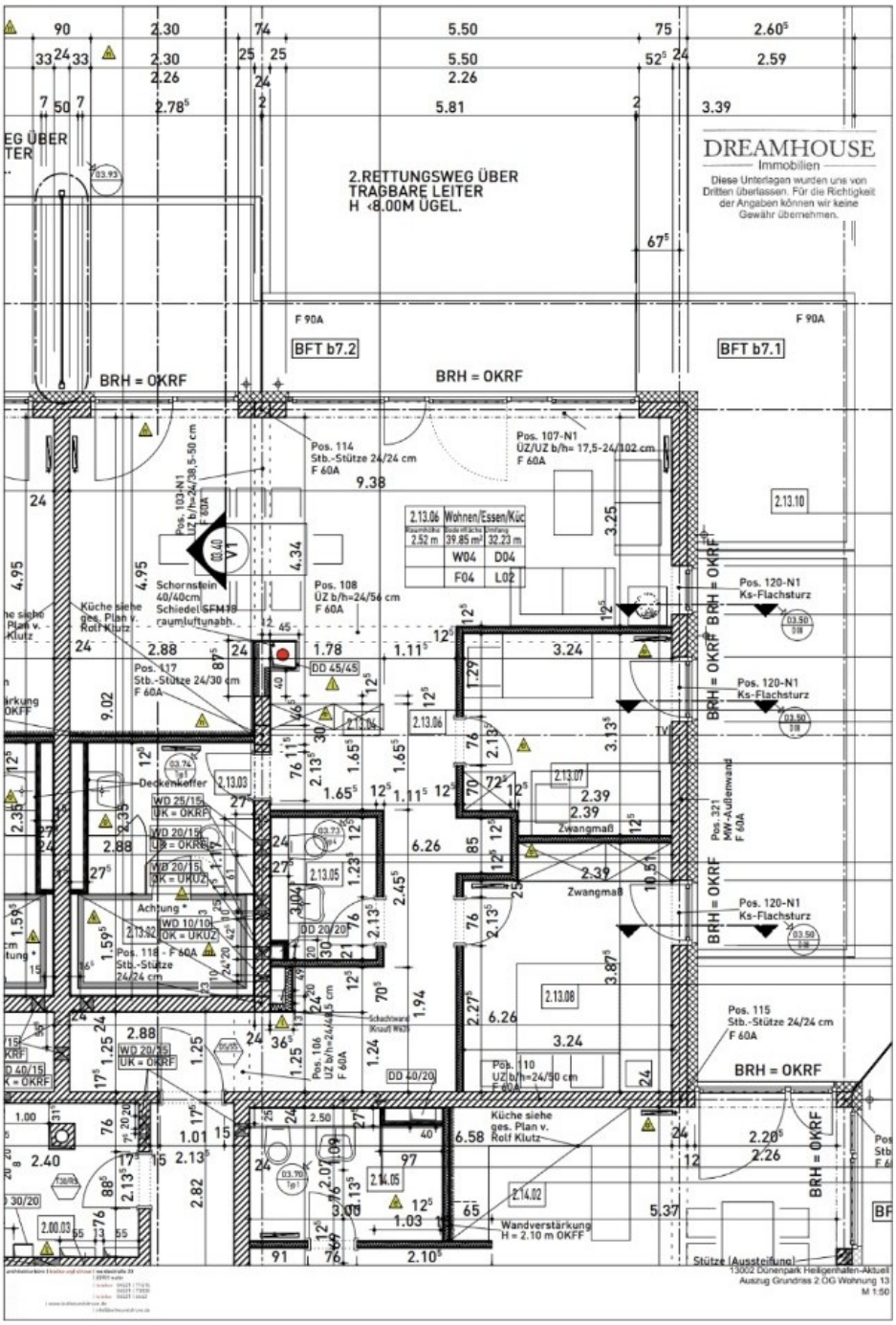
Projektgrundriss zur Orientierung: Der tatsächlich ausgeführte Bereich beim Kaminofen ist offen. Die im älteren Plan dargestellte Trennwand besteht dort nicht. Die Fotos auf den Folgeseiten zeigen die tatsächliche offene Raumaufteilung.



Projektgrundriss aus den Erwerbsunterlagen. Die Darstellung der Möblierung ist unverbindlich.

2. Ausführungsplan - architektonischer Planauszug

Ergänzender Original-Planauszug zur tatsächlich errichteten Wohnung. In dieser Darstellung ist die Lage des Kaminofens erkennbar. Der tatsächlich ausgeführte Wohnbereich hat keine Trennwand am Kamin. Maßgeblich bleiben die genehmigten Bau-/Aufteilungsunterlagen.



Auszug aus dem vorhandenen Plan-Screenshot. Nicht maßstabsgetreu und kein Ersatz für einen beglaubigten Aufteilungsplan.

3. Lage, Aussicht und Ausstattung



Große Fensterflächen im offenen Wohnbereich · Archivaufnahme

- Weite Sicht über Dünen und Ostsee; bei guten Sichtverhältnissen Fernblick Richtung Fehmarn.
- Lage auf dem Steinwarder, in unmittelbarer Nähe zu Strand, Strandpromenade und Binnensee.
- Großzügiger, über Eck geführter Balkonbereich mit ca. 27,75 m² tatsächlicher Fläche.
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit rund 39,12 m² und Kaminofen.
- Zwei Schlafzimmer, großes Badezimmer mit privater Sauna und separates Gäste-WC.
- Eigener Tiefgaragenstellplatz, separater Abstellraum, Aufzug und stufenlose Erreichbarkeit.
- Alle zu öffnenden Fenster sind nach Eigentümerangaben mit Fliegengittern ausgestattet.

4. Weitere Impressionen aus der Wohnung

Eigentümer-Archivaufnahmen von 2016/2017. Möbel und tatsächlicher Erhaltungszustand können heute abweichen.



Offener Küchen- und Essbereich · 2016



Wohnbereich · 2017



Kaminofen mit Ostseeblick · 2017



Private Sauna · 2016

Besonders die Offenheit zwischen Küche, Essbereich und Kamin unterscheidet die tatsächlich ausgeführte Wohnung vom älteren Projektgrundriss.

5. Nutzung, Zustand und Verkauf

Touristische Nutzung und bestehende Buchungen

Pier 13 wird aktuell über die Vermietungsagentur Bünning touristisch vermietet. Der Übergang bestehender Buchungen und der Übergabezeitpunkt werden im konkreten Verkaufsprozess abgestimmt.

Nutzungsrechtliche Einordnung

Nach den vorliegenden Erwerbsunterlagen wurde die Ersterwerberin zur kurzfristigen Vermietung an wechselnde Gäste für zehn Jahre ab Fertigstellung im Oktober 2016 verpflichtet. Eine notarielle Beurkundung ist ab 01.12.2026 möglich. Weitere öffentlich-rechtliche, grundbuchliche und gemeinschaftsrechtliche Nutzungsregeln bleiben hiervon unabhängig. Eine freie Nutzung als Dauerwohnsitz wird nicht zugesichert. Maßgebliche Unterlagen werden bei konkretem Interesse bereitgestellt.

Zustand und Inventar

Die Wohnung wird seit rund zehn Jahren touristisch genutzt. Das Mobiliar und einzelne Ausstattungsgegenstände weisen alters- und nutzungsbedingte Gebrauchsspuren auf. Eine umfassende Erneuerung des Inventars vor dem Verkauf ist nicht vorgesehen. Das vorhandene Inventar soll nach Möglichkeit mit übernommen werden. Innenaufnahmen können vom aktuellen Ausstattungs- und Erhaltungszustand abweichen.

Verkaufskonditionen

Kaufpreis	825.000 €
Käuferprovision	Keine; direkter Privatverkauf
Beurkundung	Möglich ab 01.12.2026
Übergabe	Nach Vereinbarung, unter Berücksichtigung gebuchter Aufenthalte
Besichtigungen	Gebündelt, nach Terminabstimmung

Unterlagen und Kontakt

Nach qualifiziertem Interesse: aktueller Energieverbrauchsausweis (Ausstellung 27.02.2026), Grundriss und vorhandene Wirtschaftsplan-/Hausgeldunterlagen. Bei konkreter Kaufabsicht: weitere Vermietungs-, WEG- und Vertragsunterlagen nach Verfügbarkeit.

Benedikt & Lena Köß · bkoess@gmail.com

Energieausweis: gültiger Energieverbrauchsausweis vom 27.02.2026 für das Gebäude Steinwarder 10 (16 Wohnungen), gültig bis 26.02.2036. Endenergieverbrauch 61,5 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse B, wesentlicher Energieträger Erdgas E, Baujahr Gebäude und Heizung 2015. Der Wert bezieht sich auf das Gebäude, nicht auf den Verbrauch der einzelnen Wohnung. Alle Angaben nach bestem Wissen; keine Renditezusicherung. Maßgeblich sind aktuelle Vertrags-, Grundbuch-, WEG- und Behördenunterlagen.