

Heiligenhafen

# Einfamilienhaus nahe der Ostsee Feldrandlage, Photovoltaik und Solarthermie für Ihren Wohnkomfort

????????? ??????????: 25053102



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 650.000 EUR • ??????????: ca. 145 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 649 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

?? ??? ??????

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| ???????? ?????????? | 25053102            |
| ????????????        | ca. 145 m²          |
| ????? ??????        | ????????????? ????? |
| ?????????           | 4                   |
| ????????????? ???   | 2                   |
| ??????????          |                     |
| ??????????          | 2                   |
| ????? ????????????? | 1999                |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                  | 650.000 EUR                                                                           |
| ??????                         | ?????????????<br>?????????????????                                                    |
| ????????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????           | 2012                                                                                  |
| ?????????<br>?????????????     | ????????                                                                              |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 87 m²                                                                             |
| ??????                         | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????,<br>?????????????????<br>?????????   |

???????? ?????????: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

????????????? ??????????

|                                                    |                     |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????              | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 88.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 21.01.2035          | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????              | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1999          |

???????? ??????????: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

?? ?????????





???????? ?????: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

?? ???????



???????? ?????: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

?? ???????





???????? ?????: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

?? ???????





???????? ??: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

?? ???????



??????? ???????: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

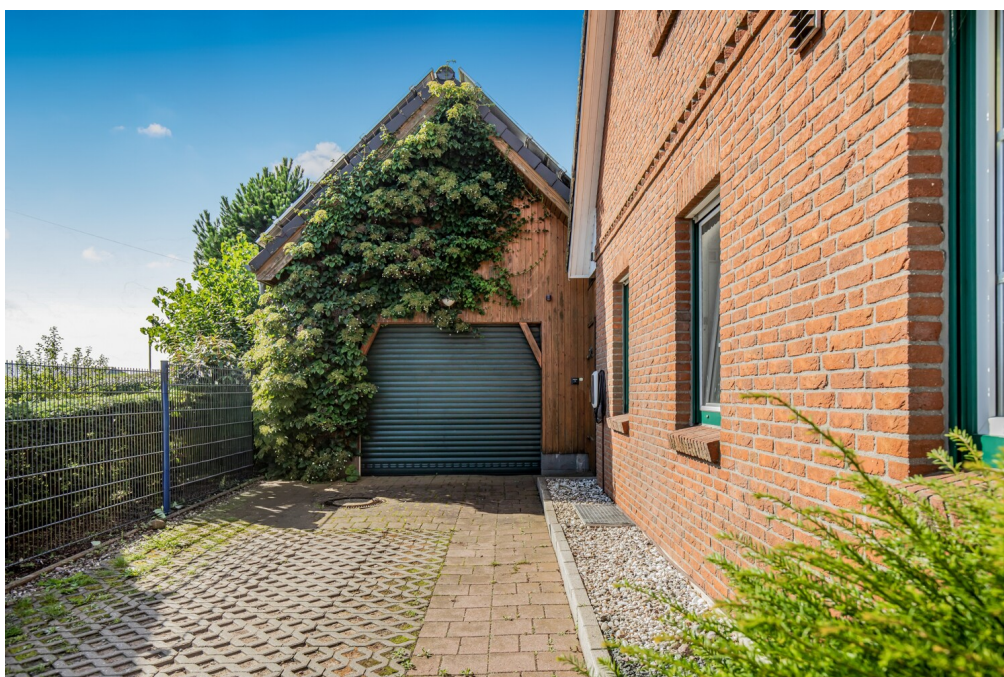
?? ???????





??????? ???????: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

?? ????????





??????? ???????: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

?? ????????





???????? ?????????: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

?? ????????



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 04521 - 76 45 90**

Selbstständiger Shop Eutin | Peterstraße 1 | 23701 Eutin  
eutin@von-poll.com | [www.von-poll.com/eutin](http://www.von-poll.com/eutin)

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

?? ????????



**VP VON POLL  
FINANCE**

**IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE  
SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN  
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



??????? ?????????: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

## ??? ?????? ???????????

Sie suchen ein Domizil an der Ostsee und möchten ihr neues Haus ohne lästigen Sanierungsstau sofort beziehen?

Im Heiligenhafener Süd-Westen in einer verkehrsberuhigten Sackgasse steht dieses 1999 massiv erbaute Einfamilienhaus auf ca. 649m<sup>2</sup> Eigenland in Feldrandlage. 2012 wurde das Haus modernisiert und u.a. mit einer neuen Heizungsanlage, Solarthermie, Photovoltaik, Wallbox und einer Klimaanlage ausgerüstet und wartet nun auf einen neuen Eigentümer.

Man betritt das Haus in den Flur, der zu allen weiteren Räumlichkeiten führt. Herzstück des Erdgeschosses ist das helle und großzügig über Eck geschnittene Wohnzimmer. Die dreiseitige Belichtung mit größtenteils bodentiefen Fenstern füllen den Raum mit Licht und bieten die Gelegenheit hinaus in den Garten und auf die Terrasse zu treten. Das Zimmer bietet ausreichend Platz für einen Esstisch und eine wohnliche Couchecke. Ein Speckstein-Kaminofen an zentraler Stelle sorgt auch an kalten Tagen für eine wohlige Wärme.

Zudem findet sich im Erdgeschoss noch ein separates Esszimmer, ebenfalls mit Ausgang zur Terrasse, eine Küche mit einer modernen Einbauküche und ein Gäste-WC.

Über eine offene Treppe gelangt man ins Dachgeschoss. Das gesamte Geschoss verfügt, abgesehen vom Bad, über einen Echtholzparkettboden.

Zentral gelegen ist hier ein Wohnflur mit Platz für Sitz- oder Arbeitsecke.

Das große Schlafzimmer mit einer kleinen zusätzlichen Abseite bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank und ein Doppelbett. Für heiße Sommertage verfügt dieses Zimmer über eine Klimaanlage, die einen auch in schwülen Nächten gut schlafen lässt..

Dazu befindet sich im Dachgeschoss noch ein weiteres Schlafzimmer sowie ein modernisiertes Badezimmer mit Wanne und Dusche.

Zudem gibts hier einen Zugang zum Spitzboden, der als praktischer Stauraum dient.

Zusätzlich zur Wohnfläche ist das Haus noch mit ca. 87m<sup>2</sup> unterkellert. Der beheizte und geflieste Keller ist sowohl über eine Treppe aus dem Erdgeschoss erreichbar, verfügt aber auch über einen separaten Eingang von der Straßenseite. Mit 3 Räumen zu Lager- und Hobbyzwecken, sowie einem weiteren Raum mit extra Duschbad, Platz für eine Waschmaschine, die Heizungsanlage und den Hausanschlüssen, stellt der Keller einen deutlichen Mehrwert zum restlichen Haus dar.

Das Grundstück selbst ist pflegeleicht angelegt. Links am Haus befinden sich eine Auffahrt und die Garage. Im hinteren Teil der Garage ist eine kleine Werkstatt. Die Garage ist auf dem kompletten Dach mit Photovoltaikplatten belegt und fängt so, beinahe den ganzen Tag, die Sonnenstrahlen ein. Ergänzend gibt es hier eine Wallbox, so dass auch Elektrofahrzeuge bequem mit der Kraft der Sonne getankt werden können. Im Garten hinter dem Haus befindet sich noch eine Rasenfläche.

Sollten wie Sie neugierig gemacht haben und Sie mehr Informationen wünschen, kommen Sie gerne auf uns zu.

??????? ???????: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

??????????????? ??? ????????

- Sackgassenendlage
- verkehrsberuhigte Zone
- Heizungsanlage aus 2012
- Speckstein-Kaminofen
- Solarthermie
- PV-Anlage
- Wallbox
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- funkgesteuerte Außenjalousien
- ca. 87m<sup>2</sup> beheizter Keller mit Duschbad



??????? ???????: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

??? ??? ??? ??????????

Heiligenhafen ist ein außergewöhnlicher Urlaubsort mit ganz eigenem Charakter, langer Tradition und innovativen Ideen. Hier stößt unberührte Natur auf modernen, achtsamen Tourismus, hier findet jeder Pott seinen Deckel und seine Heimat auf Zeit. Sehnsuchtsvolle Fernseher genießen den Weitblick auf der Erlebnis-Seebrücke, gischtmüde Segler gehen in der Fünf-Sterne-Marina vor Anker, Fischbrötchenfreunde bummeln durch den idyllischen Hafen, Sportler skaten, walken oder radeln auf der Binnenseepromenade und Müßiggänger genießen die schöne Altstadt. Hafen, du Heiliger Hafen!

Das Ostseeheilbad Heiligenhafen liegt ca. 120 km von Hamburg und ca. 60 km von Lübeck auf dem Schleswig-Holsteinischen Festland gegenüber der Ostseeinsel Fehmarn.

Mit dem Auto reisen Sie von Süden kommend ab Hamburg auf der Autobahn A1 Fahrtrichtung Puttgarden. Die Autobahn führt Sie direkt bis Heiligenhafen, sozusagen "bis vor die Haustür"!

Direkte Bahnanbindung gibt es nicht, aber ein ZOB/Busbahnhof der Reisende und Pendler nach Oldenburg/Holstein bringt, zum dortigen Bahnhof mit Anbindung nach Lübeck und Kiel

??????? ?????????: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

---

Peterstraße 1, 23701 Eutin

Tel.: +49 4521 - 76 45 90

E-Mail: eutin@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)