

## Einfamilienhaus mit großem Garten in Hafennähe

immo-zentrum.de  
Hier bin ich Zuhause!

Immobilien • Neubauprojekte • Finanzierung



www.immo-zentrum.de • info@immo-zentrum.de

<b>425.000,00 €</b> Kaufpreis	<b>154,69 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche	<b>5</b> Zimmer insgesamt	<b>1.277 m<sup>2</sup></b> Grundstück	<b>1949</b> Baujahr
----------------------------------	---	------------------------------	--	------------------------

### Kaufpreis und Preise

Kaufpreis	425.000,00 €
Käuferprovision	2,975% inkl. gesetzl. MwSt.

### Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1122
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Einfamilienhaus
Objektrubrik	Haus
Straße und Hausnr.	Postlandstraße 58
PLZ	23774
Stadt/Ort	Heiligenhafen
Verfügbar ab	sofort
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	154,69 m <sup>2</sup>
Grundstück	1.277 m <sup>2</sup>

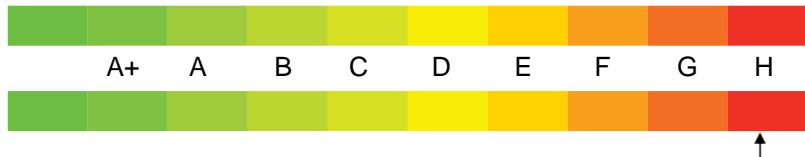
## Objektdaten im Überblick

Nutzfläche	192,75 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	347,44 m <sup>2</sup>
Zimmer insgesamt	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	1949

## Energieausweis

Energieausweis	liegt vor
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1949
Energiebedarf	369,82 kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Energieeffizienzklasse	H

Energiebedarf des Gebäudes:



## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr 1949 in massiver Bauweise errichtet und bietet großzügigen Wohnraum über mehrere Etagen. Neben dem Erd- und Dachgeschoss steht auch ein ausgebauter Spitzboden zur Verfügung, der zwei zusätzliche Zimmer umfasst. Die Immobilie ist voll unterkellert und mit einem klassischen Satteldach versehen. Die Immobilie steht auf einem 1.277 m<sup>2</sup> großen Grundstück und befindet sich in einer bevorzugten Wohngegend mit Hafennähe.

Das Grundstück überzeugt mit zahlreichen Highlights: Ein separates Nebengebäude mit Doppelgarage, ein gemütliches Gartenhaus, eine moderne und geschützte Terrasse sowie ein großzügiger Holzunterstand mit Satteldach bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine weitläufige Auffahrt mit elektrischem Tor sorgt für Komfort, während ein idyllischer Naturteich mit Fischbesatz (darunter Kois) eine besondere Atmosphäre schafft. Ergänzt wird das Außengelände durch ein Carport mit Platz für drei Fahrzeuge und angrenzendem Schuppen. Die gesamte Außenanlage präsentiert sich äußerst gepflegt. Eine Teichbrücke aus Holz mit Edelstahlgeländer führt zum Eingangsbereich des Hauses.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich in L-Form. Die angrenzende offene Küche, welche durch einen gemauerten Rundbogen optisch abgetrennt wird, vervollständigt das Ensemble zu einer U-Form. Die Einbauküche aus dem Jahr 2006 ist gepflegt und funktional. Zudem befinden sich auf dieser Ebene ein Flur, ein Gäste-WC und die Treppen, die sowohl ins Dach- als auch ins Kellergeschoss führen. Mit einer Fläche von über 45 m<sup>2</sup> bietet der Wohn- und Essbereich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Hier sorgen Dielenböden für eine warme Atmosphäre, während Flur und Gäste-WC mit Fliesen ausgestattet sind. Eine geflieste Treppe führt hinauf ins Dachgeschoss.

Das Dachgeschoss beherbergt ein geräumiges Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide, ein Kinderzimmer, das auch als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann, sowie ein großes Badezimmer. Das Vollbad lädt mit einer großzügigen Eckbadewanne zum Entspannen ein und bietet darüber hinaus eine Dusche, zwei Waschplätze, einen Handtuchheizkörper sowie eine Fußbodenheizung. Zwei Fenster sorgen für eine gute Belüftung und ein angenehmes Raumklima.

Über eine fest installierte Raumspartreppe aus Holz gelangt man in den ausgebauten Spitzboden, der zwei weitere vielseitig nutzbare Zimmer umfasst. Diese eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Der Vollkeller des Hauses verfügt über insgesamt vier Räume. In einem befindet sich die Gaszentralheizung von Buderus samt Warmwasserspeicher. Ein weiterer Raum dient als Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie einem direkten Zugang über eine Kelleraußentreppen. Die übrigen Kellerräume bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Vorratskeller oder Werkstatt.

Die erstklassige Lage dieser Immobilie, in unmittelbarer Nähe zum Wasser und zum Stadtzentrum, ist besonders hervorzuheben. Der moderne Yachthafen liegt nur wenige Gehminuten entfernt und macht diese Lage besonders attraktiv. Eine Besichtigung kann jederzeit nach Absprache erfolgen – ein Besuch lohnt sich auf jeden Fall!

## Lagebeschreibung

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in unmittelbarer Hafennähe von Heiligenhafen. Die Stadt liegt im Kreis Ostholstein in Schleswig-Holstein und besticht durch ihre direkte Lage am Wasser. Mit etwa 9.200 Einwohnern ist Heiligenhafen eine charmante Kleinstadt, die besonders in den Sommermonaten zahlreiche Urlauber anzieht. Dank vielfältiger Freizeitangebote bietet sie perfekte Bedingungen für einen erholsamen Ostseeaufenthalt. Zu den landschaftlichen Besonderheiten zählen der von der Ostsee abgetrennte Binnensee, die beeindruckende Steilküste sowie die vorgelagerte Landzunge.

Diese Landzunge erstreckt sich über die Gebiete Steinwarder und Graswarder. Während Steinwarder vor allem für Erholungssuchende attraktiv ist, steht Graswarder unter Naturschutz und dient als Brut- und Lebensraum für zahlreiche Vogelarten. Die hervorragende Verkehrsanbindung macht Heiligenhafen besonders attraktiv: Über die Autobahn A1 erreicht man schnell Fehmarn, weitere Ostseebäder sowie größere Städte der Umgebung.

Hier einige Entfernungen im Überblick:

Heiligenhafen – Burg auf Fehmarn: ca. 21 km  
Heiligenhafen – Oldenburg in Holstein: ca. 11 km  
Heiligenhafen – Kiel: ca. 69 km  
Heiligenhafen – Großenbrode: ca. 12 km  
Heiligenhafen – Neustadt in Holstein: ca. 35 km  
Heiligenhafen – Lübeck: ca. 69 km  
Heiligenhafen – Hamburg: ca. 128 km

Zu den umliegenden Ostseebädern zählen unter anderem Weissenhäuser Strand, Hohwacht, Großenbrode, Dahme, Kellenhusen und Grömitz. Auch Fehmarn mit seinen wunderschönen Sandstränden ist nicht zu vergessen.

Heiligenhafen zählt damit zweifellos zu den reizvollsten und beliebtesten Urlaubsregionen Schleswig-Holsteins.

Neben einem abwechslungsreichen Veranstaltungsprogramm bietet die Stadt zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Ob Segeln, Surfen oder Angeln – Wassersportler kommen hier voll auf ihre Kosten. Zudem gibt es gut ausgebaute Rad- und Wanderwege sowie eine Vielzahl an Restaurants, Hotels und Einkaufsmöglichkeiten. Auch die historische Altstadt lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Ein besonderes Highlight ist der fußläufig erreichbare Yachthafen – die Marina Heiligenhafen. Dieser moderne, serviceorientierte Hafen bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und zählt daher zu den beliebtesten Anlaufstellen für Segler. Besonders beeindruckend ist die Lage des Hafens mitten im Naturschutzgebiet Graswarder.

In Heiligenhafen sind zudem sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Eine Grundschule, eine Gemeinschaftsschule, diverse Kindergärten, Ärzte, Apotheken und ein Heimatmuseum gehören ebenso dazu wie zahlreiche Sportvereine und eine große Auswahl an Geschäften. Durch die zentrale und zugleich ruhige Lage in Wassernähe lässt sich vieles bequem zu Fuß erledigen, sodass ein Auto oft gar nicht nötig ist.

## Karte



## Objektaustattung

Qualität der Ausstattung

Gut

## Objektaustattung

Küche	Einbauküche
Bad	Vollbad
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	Ja
Carport	3
Dachform	Satteldach
Fußboden	Holz/Dielen
Terrasse	Ja
Kamin	Ja
Gäste-WC	Ja
Keller	Ja
Freistehend	Ja

## Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

- Massive Bauweise
- Satteldach
- Vollkeller
- Ausgebauter Spitzboden
- Großer und offener Wohn- und Essbereich
- Nebengebäude mit Doppelgarage
- Carport für 3 Stellplätze
- Carport (2011) mit angrenzenden Schuppen (2015)
- Große Auffahrt mit elektrischem Einfahrtstor (2020)
- Brennholzunterstand mit Satteldach (2008)
- Moderne und neuwertige Terrasse (2017)
- Elektrik aus 2006
- Dachüberstand Resopal (HPL-Platten)
- Dämmung des Spitzboden ca. 2007/8
- Rohre (Abwasser, Frischwasser usw.) erneuert (2006)
- Doppelverglaste Kunststofffenster (überwiegend neu aus ca. 2006)
- Gaszentralheizung (Buderus) mit Warmwasserspeicher
- Einbauküche aus 2006
- Vollbad mit Eckbadewanne und Dusche
- Bad mit Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper
- Dielenboden (überwiegend)
- Kaminofen
- Gartenhaus
- Gepflegte Außenanlagen
- Großer Teich mit Fischbesatz (u.a. Kois)
- Zentrumsnahe Lage in der Nähe des Hafens
- Verkehrsgünstige und ruhige Lage

## Sonstiges

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Unsere Finanzierungsexperten beantworten in einem persönlichen Gespräch gerne alle Fragen rund um die Finanzierung und erstellen Ihnen einen kostenlosen und unverbindlichen Finanzierungsvorschlag unter Einbindung möglicher Fördergelder.

Senden Sie uns einfach eine kurze E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und wir werden uns umgehend zwecks Terminabsprache für ein persönliches Gespräch bei Ihnen melden.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.

Hier geht es zum [Immobilienvideo](#).



Startfoto 3 (2)



1122\_hausansicht\_1



1122\_hausansicht\_2



1122\_hausansicht\_3



1122\_hausansicht\_4



1122\_hausansicht\_5



1122\_hausansicht\_6



1122\_hausansicht\_7



1122\_hausansicht\_8



1122\_hausansicht\_9



1122\_hausansicht\_10



1122\_hausansicht\_11



1122\_hausansicht\_12



1122\_garten\_1



1122\_garten\_2



1122\_holzunterstand\_1



1122\_haus\_auffahrt\_1



1122\_carport\_1



1122\_carport\_schuppen\_1



1122\_garage\_1



1122\_terrasse\_2



1122\_terrasse\_1



1122\_nebengebaeude\_1



1122\_flur\_eg\_1



1122\_wohnzimmer\_1



1122\_wohnzimmer\_2



1122\_wohnzimmer\_3



1122\_wohnzimmer\_4



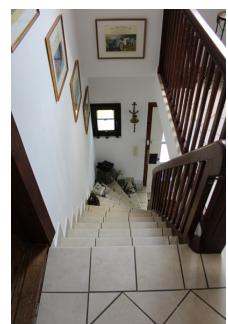
1122\_kueche\_1



1122\_kueche\_2



1122\_gaeste\_wc\_1



1122\_flur\_dg\_1



1122\_flur\_dg\_2



1122\_schlafzimmer\_1



1122\_schlafzimmer\_2



1122\_schlafzimmer\_3



1122\_badezimmer\_1



1122\_badezimmer\_2



1122\_badezimmer\_3



1122\_badezimmer\_4



1122\_badezimmer\_5



1122\_flur\_spitzboden\_1



1122\_spitzboden\_zimmer\_1\_1



1122\_spitzboden\_zimmer\_1\_2



1122\_spitzboden\_zimmer\_1\_3



1122\_spitzboden\_zimmer\_2\_1



1122\_heizung



1122\_luftaufnahme\_1



1122\_luftaufnahme\_2



1122\_luftaufnahme\_3



1122\_luftaufnahme\_4



1122\_luftaufnahme\_5

## Kontaktdaten

### **Ihr(e) Ansprechpartner(in):**

Wolf Matthias  
Ostseestraße 15  
24217 Schönberg

Telefon: 04344/4126650  
Telefax: 04344/4126651  
E-Mail: [info@immo-zentrum.de](mailto:info@immo-zentrum.de)

## Hinweise

Das Exposé soll Ihnen in kurzer und knapper Form die wesentlichen Daten des Angebotes vermitteln. Alle Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Unsere Angaben beruhen auf den Auskünften des Auftraggebers. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Sie jederzeit auf unserer Internetseite einsehen können.

Änderungen, Irrtum und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten.

Weitere Informationen bekommen Sie auf Anfrage - sprechen Sie uns an! Wir dürfen Ihnen weitere Informationen zum Objekt jedoch erst weitergeben, wenn uns Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer vorliegt. Für einen Besichtigungstermin stehen wir ebenfalls gerne nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich mit uns abzustimmen sind.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.