

## Gepflegte Wohnung im Ostsee-Ferienpark



<b>120.000,00 €</b> Kaufpreis	<b>43 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche	<b>2</b> Zimmer insgesamt	<b>96.041 m<sup>2</sup></b> Grundstück	<b>1970</b> Baujahr
----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------	---	------------------------

### Kaufpreis und Preise

Kaufpreis	120.000,00 €
Hausgeld pro Monat	316,00 €
Käuferprovision	3,570% inkl. gesetzl. MwSt.

### Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1155
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Eigentumswohnung
Objektrubrik	Wohnung
Straße und Hausnr.	Ostsee-Ferienpark
PLZ	23774
Stadt/Ort	Heiligenhafen
Verfügbar ab	sofort
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	43 m <sup>2</sup>

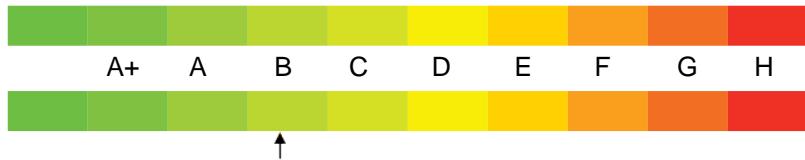
## Objektdaten im Überblick

Grundstück	96.041 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	43 m <sup>2</sup>
Zimmer insgesamt	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	1970

## Energieausweis

Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1970
Energiebedarf	65,00 kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Energieeffizienzklasse	B

Energiebedarf des Gebäudes:



## Objektbeschreibung

Verkauft werden soll eine Eigentumswohnung im Ostsee-Ferienpark von Heiligenhafen. Das Ferienzentrum besteht aus insgesamt 16 Mehrfamilienhäusern, die aneinandergereiht in U-Form errichtet wurden. Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich - leicht zugänglich - im Erdgeschoss des Hauses P. Das Haus P wurde in südöstlicher Ausrichtung errichtet und ist das letzte Haus des u-förmigen Gebäudekomplexes.

Gebaut wurde der Ferienpark 1970 in massiver Bauweise. Ausgestattet sind die Häuser jeweils mit einem Flachdach. Im Haus P befinden sich 48 Wohneinheiten, die sich über 6 Vollgeschosse verteilen. Zur Wohnung gehört auch noch eine nach Osten ausgerichtete Loggia, so dass man den Sonnenaufgang in vollen Zügen genießen kann. Parkplätze findet man direkt vor der Wohnanlage.

Die Wohnung selbst verfügt über eine Wohnfläche von ca. 43 m<sup>2</sup>. Zur Wohnung gehören ein Flur, ein Badezimmer, ein offener Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer sowie die Loggia. Nach dem Betreten der Wohnung befindet man sich auf dem recht großen Flur, der ausreichend Platz für einen großen Schrank zur Verfügung stellt. Hier können dann Kleidungsstücke sowie sonstige Reiseutensilien problemlos untergebracht werden. Am Kopfende des Flures befindet sich das Badezimmer. Dieses ist mit einer Dusche, einen Waschplatz, einer Toilette und einer Handtuchheizung ausgestattet. Die Wände des Badezimmers wurden fast wand hoch (Bis zur Höhe der Dusche) gefliest.

Weiter gelangt man vom Flur in den offenen Wohn- und Essbereich. Abgetrennt vom Wohn und Esszimmer befindet sich hier noch ein separater Schlafbereich, in dem zurzeit zwei Einzelbetten untergebracht sind. Vom Wohn- und Essbereich gelangt man über eine Terrassentür auf die Loggia. Eine große Fensterfront sorgt dafür, dass viel Tagelicht in den Wohnbereich strömt. Gegenüber vom Wohn- und Essbereich befindet sich die kleine und moderne Einbauküche. Diese verfügt über alle erforderlichen Geräte, so dass das Zubereiten der Mahlzeiten im Handumdrehen erledigt ist. Zudem befindet sich auf der rechten Wohnungsseite direkt links neben der Küche noch ein weiteres Zimmer. Dieses könnte als Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden. Hier sollten zwei Personen ausreichend Platz zum Schlafen finden.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und kann ohne Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sofort bezogen werden. Die strand- und zentrumsnahe Lage des Objektes sind hervorzuheben und bieten viele Vorteile. Der moderne Yachthafen ist nur einen Steinwurf entfernt und fußläufig zu erreichen. Das Hausgeld inkl. Rücklage beträgt mtl. EUR 316,00. Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich und lohnt sich bestimmt.

## Lagebeschreibung

Verkauft werden soll eine Wohnung, die sich im Ostsee-Ferienpark von Heiligenhafen befindet. Der Ostsee-Ferienpark liegt direkt am Binnensee und befindet sich in unmittelbarer Strandnähe zur Ostsee. Heiligenhafen ist eine an der Ostsee gelegene Stadt in Schleswig-Holstein, die im Kreis Ostholstein liegt. In Heiligenhafen leben rund 9.200 Menschen. Die Kleinstadt ist insbesondere in den Sommermonaten bei Urlaubern sehr beliebt, da sie mit vielen Attraktionen einen tollen Urlaub an der Ostsee bietet. Besonderheiten sind beispielsweise der zur Ostsee abgetrennte Binnensee, die Steilküste und die vorgelagerte Landzunge.

Die Landzunge ist eine langgestreckte Halbinsel, die aus Steinwarder und Graswarder besteht. Graswarder ist ein ausgewiesenes Naturschutzgebiet, wo zahlreiche Vogelarten brüten und zu Hause sind. Die einmalige und verkehrsgünstige Lage zeichnet Heiligenhafen aus. Durch die direkte Anbindung an die Autobahn (A7) sind Fehmarn, weitere Ostseebäder sowie größere Städte mit dem Auto schnell erreicht.

Einige Entfernungen im Überblick:

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

Zu den umliegenden Ostseebäder gehören beispielsweise der Weissenhäuser Stand, Hohwacht, Großenbrode, Dahme, Kellenhusen oder auch Grömitz. Zudem darf man Fehmarn mit seinen zahlreichen Sandstränden nicht vergessen. Daher liegt Heiligenhafen ganz bestimmt in der der schönsten und beliebtesten Urlaubsregion von Schleswig-Holstein. Neben zahlreichen Veranstaltungen gibt es auch unterschiedliche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Segeln, surfen oder angeln sind nur einige der beliebten Freizeitmöglichkeiten. Weiter gibt es zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie eine Vielzahl von Restaurants und Hotels. Auch die guten Einkaufsmöglichkeiten und die historische Altstadt dürfen nicht unerwähnt bleiben.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Binnensees und in fußläufiger Nähe vom angebotenen Objekt befindet sich der Yachthafen – die Marina Heiligenhafen. Der moderne und serviceorientierte Hafen bietet eine gute Infrastruktur und ist daher bei Seglern sehr beliebt. Hervorzuheben ist jedoch die einmalige Lage des Hafens im Naturschutzgebiet Graswarder.

Zudem gibt es in Heiligenhafen eine Grundschule, eine Gemeinschaftsschule, diverse Kindergärten, Ärzte, Apotheken, ein Heimatmuseum, zahlreiche Sportvereine sowie jede Menge an Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten. Diverse Hotels und Restaurants runden das Angebot vor Ort ab. Die Innenstadt und der Marktplatz sind beispielsweise mit dem Fahrrad schnell erreicht.

## Karte



## Objektaustattung

## Objektaustattung

Qualität der Ausstattung	Gut
Küche	1
Bad	Duschbad
Balkon	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Anzahl Etagen	6
Dachform	Flachdach
Etage	Erdgeschoss
Fußboden	Sonstiges
Personenaufzug	Ja

## Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

- Erdgeschosswohnung
- Loggia
- Massive Bauweise
- Flachdach
- 6 Vollgeschosse
- Duschbad
- Handtuchheizkörper
- Moderne EBK (Pantry)
- Offener Wohn- und Essbereich
- Schlafbereich vom Wohnbereich abgetrennt
- Kinderzimmer mit Hochbett
- Lage in Strandnähe
- Fernwärme
- Grunddienstbarkeit (Fernheizungsrecht)
- 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 aller möglichen 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.



1155\_wohnung



1155\_hausansicht\_1



1155\_flur\_1



1155\_flur\_2



1155\_wohn\_essbereich\_1



1155\_wohn\_essbereich\_2



1155\_wohn\_essbereich\_3



1155\_schlafbereich\_1



1155\_schlafbereich\_2



1155\_schlafbereich\_3



1155\_kueche\_1



1155\_kueche\_2



1155\_bad\_1



1155\_bad\_2



1155\_bad\_3



1155\_bad\_4



1155\_zimmer\_1



1155\_zimmer\_2



1155\_zimmer\_3



1155\_zimmer\_4



1155\_balkon\_loggia



1155\_ostsee\_ferienpark\_1



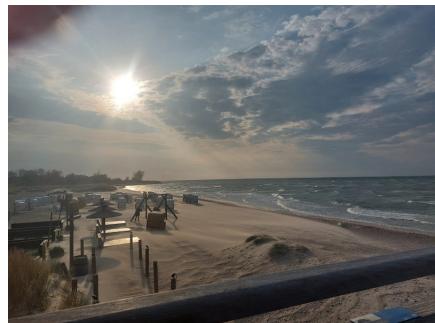
2007/8/19 12:47  
1155\_ostsee\_ferienpark\_2



2007/8/19 13:22  
1155\_promenade\_1



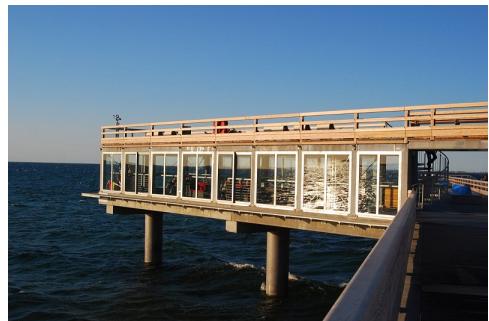
1155\_strand\_1



1155\_strand\_2



1155\_seebruecke\_1



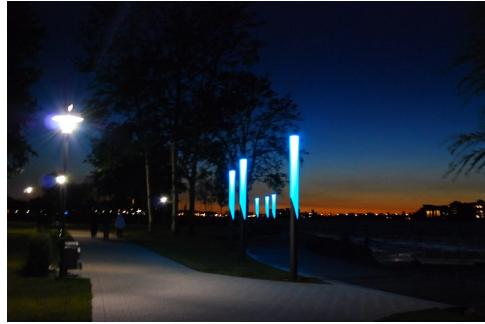
1155\_seebruecke\_2



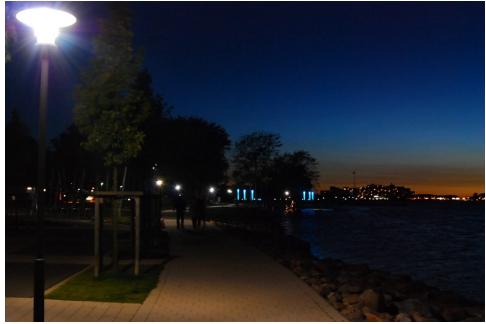
1155\_seebruecke\_abends



1155\_impressionen\_1



1155\_impressionen\_2



1155\_impressionen\_3

## 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.