

Heiligenhafen

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

Número da propriedade: 25053102



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 650.000 EUR • ÁREA: ca. 145 m² • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 649 m²

Número da propriedade: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

Numa vista geral

Número da propriedade	25053102	Preço de compra	650.000 EUR
Área	ca. 145 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quatro abas	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2012
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 87 m ²
Ano de construção	1999	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	88.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	21.01.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1999

Número da propriedade: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

O imóvel



Número da propriedade: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

O imóvel



Número da propriedade: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

O imóvel



Número da propriedade: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

O imóvel



Número da propriedade: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

O imóvel



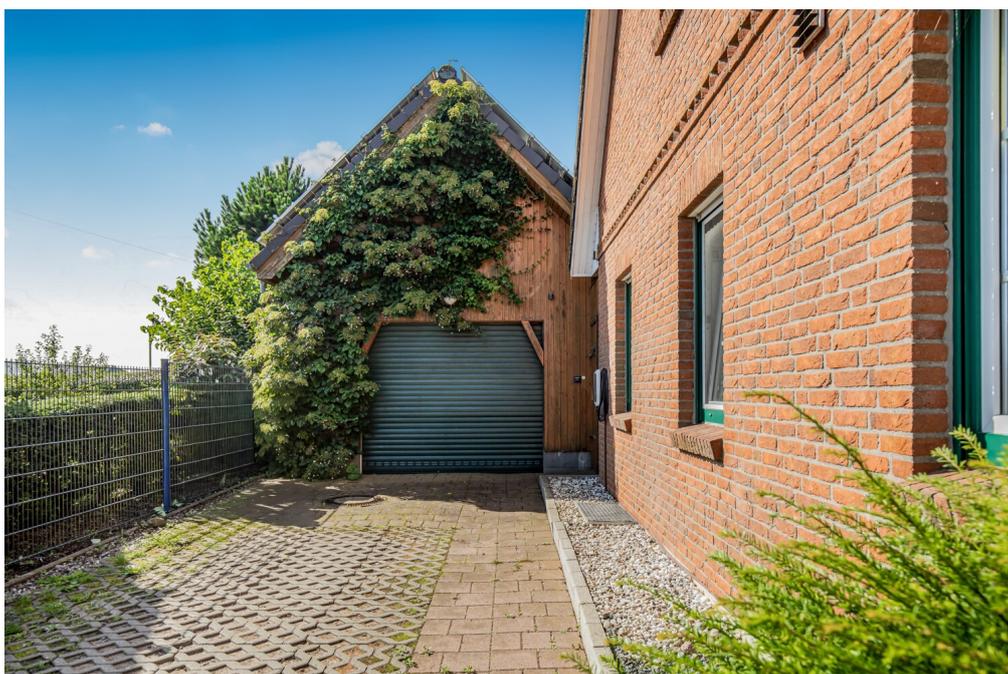
Número da propriedade: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

O imóvel



Número da propriedade: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

O imóvel



Número da propriedade: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

O imóvel



Número da propriedade: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

O imóvel



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

VON POLL IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.**

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 7 | 19.02.21
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchste Note für
von Poll Immobilien
Quelle: IFA Investit
IM TEST: 2.083 Makler
G.F. I.H.G. B.N.: 19.23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
"Wir werden immer
schillerer die Note 5,00 Gut
im Test 44 Immobilien
makler in Deutschland
ausgew. 02/2021
★★★★★
FOCUS 1000 DEUTSCHLANDSTREIFER

**DEUTSCHLAND
TEST**
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
FOCUS 1000 DEUTSCHLANDSTREIFER

**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
FOCUS 1000 DEUTSCHLANDSTREIFER

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2020
faz.net/begehrteste-prod-akt-services

VP
Beste Immobilienagentur
2023
Im Test der
Immobilien in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
faz

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

O imóvel



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

Número da propriedade: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

Uma primeira impressão

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. 649m² 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. 87m² 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.

Número da propriedade: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

Detalhes do equipamento

- Sackgassenendlage
- verkehrsberuhigte Zone
- Heizungsanlage aus 2012
- Speckstein-Kaminofen
- Solarthermie
- PV-Anlage
- Wallbox
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- funkgesteuerte Außenjalousien
- ca. 87m² beheizter Keller mit Duschbad

Número da propriedade: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kwh/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número da propriedade: 25053102 - 23774 Heiligenhafen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Robert Rothböck

Peterstraße 1, 23701 Eutin

Tel.: +49 4521 - 76 45 90

E-Mail: eutin@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com