

Großzügiges Wohnhaus mit Renovierungsstau und Restarbeiten in Heiligenhafen

23774 Heiligenhafen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-372-25



Wohnfläche ca.: **176 m²** – Gesamtfläche ca.: **223,60 m²** – Zimmer: **6** – Kaufpreis:
295.000 EUR



Großzügiges Wohnhaus mit Renovierungsstau und Restarbeiten in Heiligenhafen

Objekt-ID	H-372-25
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Rüther Moor 28 23774 Heiligenhafen
Gemarkung	Heiligenhafen
Flur	3
Flurstück	171/1
Wohnfläche ca.	176 m ²
Nutzfläche ca.	47,60 m ²
Gesamtfläche ca.	223,60 m ²
Grundstück ca.	692 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1984
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Einliegerwohnung, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	295.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses 1984 von der renommierten Fertighausfirma Weber errichtete Einfamilienhaus befindet sich auf einem 692 m² großen, eingewachsenen Grundstück in guter Wohnlage. Weber-Häuser stehen seit jeher für hochwertige Bauweise und langlebige Materialien – auch bei diesem Objekt wurde bereits im Baujahr großer Wert auf Qualität gelegt.

Besonders hervorzuheben ist die für das Baujahr überdurchschnittliche energetische Ausführung. Laut Energieberater war das Haus seiner Zeit deutlich voraus (Außenwände mit ca. 14 cm Mineralwolldämmung, Boden ca. 8 cm Dämmung, Dach ca. 12 cm Mineralwolldämmung, überwiegend dreifach verglaste Fenster sowie erneuerte Dachflächenfenster). Diese Einschätzung unterstreicht die solide Bauqualität des Hauses.

Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 176 m² bietet das Haus großzügige Platzverhältnisse. Das Erdgeschoss umfasst ca. 120 m² Wohnfläche. Im Dachgeschoss stehen weitere ca. 56 m² zur Verfügung; die Räume sind bereits mit allen Anschlüssen und Heizkörpern ausgestattet, müssen jedoch noch wohnlich ausgebaut bzw. modernisiert werden.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen massiven Teilkeller. Auf dem Grundstück befinden sich zudem ein Gartenhaus sowie eine massive Garage mit elektrischem Tor.

Aufgrund eines längeren Leerstands sowie eines vermuteten – zwischenzeitlich behobenen – Wasserschadens im Obergeschoss besteht Renovierungs- und Modernisierungsbedarf. Dieser Umstand wurde bei der Kaufpreisfindung bereits großzügig berücksichtigt. Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr.

Der Verkauf erfolgt im Rahmen einer gerichtlich angeordneten Betreuung und steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des zuständigen Betreuungsgerichts.



Ausstattung

Durch längeren Leerstand hat dieses ansprechende Wohnhaus bereits gelitten, jedoch unterstreichen die attraktive Architektur und die hochwertige Ausführung die grundsätzliche Qualität der Immobilie und machen sie zu einer interessanten Kaufgelegenheit.

Die Zufahrt zur Garage ist gepflastert. Die massive Garage verfügt über ein elektrisches Tor zur Straßenseite sowie über ein weiteres Tor zum Garten, wodurch eine praktische Durchfahrt möglich ist. Der Hauseingang liegt abseits der Straße und ist über einen separaten, ums Haus führenden Weg erreichbar. Vor der Haustür wurde ein Windfang angebaut, der optisch nicht dem ursprünglichen Erscheinungsbild entspricht, sich jedoch ohne größeren Aufwand zurückbauen lässt.

Das Erdgeschoss mit ca. 120 m² Wohnfläche überzeugt durch eine großzügige und funktionale Aufteilung. Von der Diele aus, die das Haus in Wohn- und Schlaftrakt gliedert, sind alle Räume erreichbar. Im Eingangsbereich befindet sich ein Gäste-WC; hier sind noch Spuren des Wasserschadens aus dem Obergeschoss sichtbar.

Der Essbereich mit angeschlossener Vollholzküche und offenem Wohnbereich bildet das Zentrum des Hauses. Großzügige Fensterelemente mit Doppelflügeltüren führen vom Wohnzimmer auf die überdachte Terrasse. Die Holzfenster sind dreifach verglast, mit vorgehängten Sprossen versehen und – ebenso wie sämtliche weiteren Fenster des Hauses – mit Rollläden ausgestattet.

Der Schlaftrakt umfasst zwei gleich große Kinderzimmer, ein geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse sowie ein Vollbad mit Dusche und Wanne.

Das Dachgeschoss bietet mit drei Räumen, Küche und Bad vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als zusätzlicher Wohnbereich. Die Erschließung erfolgt über eine Treppe aus dem Wohnbereich des Erdgeschosses, sodass sich dieser Bereich insbesondere für Kinder oder Angehörige eignet. Sämtliche Anschlüsse sind vorhanden, Heizkörper bereits installiert; der Ausbau ist jedoch noch fertigzustellen. Zudem sind hier Reparaturen infolge des inzwischen behobenen Wasserschadens erforderlich. Die ursprüngliche Planung und die tatsächliche Aufteilung weichen voneinander ab; eine frühere Nutzung lässt sich nicht mehr eindeutig rekonstruieren.

Der massive Teilkeller verfügt über vier Räume sowie einen Außenzugang und bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen.

Die Bilder vermitteln den aktuellen Zustand des Hauses; die von uns erstellten und überarbeiteten Grundrisse geben einen guten Überblick über diese preislich attraktive Immobilie.



Lage

Heiligenhafen – Maritimes Juwel an der Ostsee

Heiligenhafen ist ein charmanter Küstenort an der schleswig-holsteinischen Ostseeküste, der mit seiner Kombination aus maritimem Flair, lebendiger Altstadt und guter Infrastruktur überzeugt. Ob als Wohnort oder für eine Ferienimmobilie – Heiligenhafen bietet eine hohe Lebensqualität und ist ein attraktives Investment.

Traumhafte Lage direkt am Meer.

Die Stadt liegt idyllisch an der Ostseeküste und bietet atemberaubende Ausblicke auf die Ostsee und die Fehmarnsundbrücke. Der feinsandige Strand, die imposante Seebrücke und die Yachthäfen machen Heiligenhafen zu einem Paradies für Wassersportler, Erholungssuchende und Naturliebhaber.

Segeln & Wassersport: Mit modernen Yachthäfen, Segelschulen und Wassersportzentren ist Heiligenhafen ein Eldorado für Segler, Kiter und Surfer.

Naturerlebnisse: Das Naturschutzgebiet Graswarder begeistert mit seiner einzigartigen Dünenlandschaft und seltenen Vogelarten.

Perfekte Infrastruktur für dauerhaften Wohnkomfort.

Beste Verkehrsanbindung: Direkte Anbindung an die A1, Hamburg ist in ca. 1,5 Stunden erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten & Gastronomie: Von Supermärkten über Boutiquen bis hin zu Restaurants mit fangfrischem Fisch bietet Heiligenhafen alles für den täglichen Bedarf.

Gesundheitsversorgung: Ärzte, Apotheken und Gesundheitszentren sind vor Ort.

Familienfreundlichkeit: Schulen, Kitas und zahlreiche Freizeitangebote machen Heiligenhafen auch für Familien attraktiv.

Fazit: Heiligenhafen ist nicht nur ein beliebtes Urlaubsziel, sondern auch ein erstklassiger Standort für Immobilieninvestitionen und ein wunderschöner Ort zum Leben. Hier verbindet sich maritimer Charme mit hoher Lebensqualität

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.2.2036.

Endenergiebedarf beträgt 157.30 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

gute Wohnlage, großzügige Raumaufteilung, Teilkeller, Renovierungsstau



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	08.02.2036
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1984
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	157,30 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E



Objektfotos



Strassenansicht



Weg zum Haus



Gartenansicht



Blick in den Garten





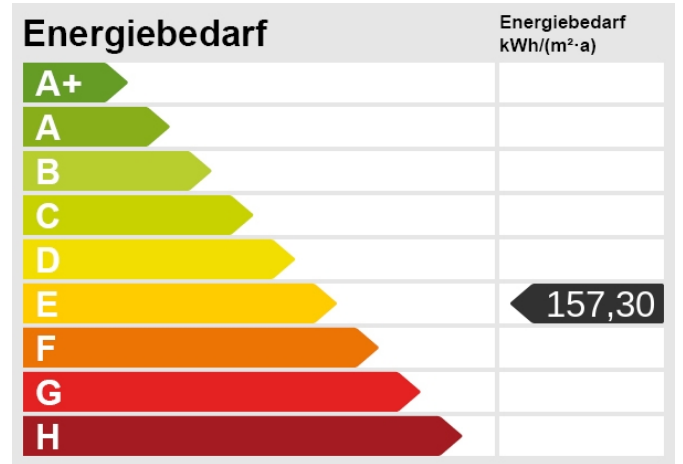
Gartenhaus



überdachte Terrasse



Seitlicher Eingang



Energieskala



Hauseingang



Eingangsbereich mit Essdiele





Essplatz



Blick vom Essplatz ins Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Küchen mit Elektrogeräten



Schlafzimmer mit Ausgang





Zimmer 1 Erdgeschoss



Zimmer 2 Erdgeschoss



Bad Erdgeschoss



Treppe ins Obergeschoss



Diele Obergeschoss



Zimmer 1 Obergeschoss





Zimmer 2 Obergeschoss



Kellerraum mit Anschlüssen



Kellerraum



Gasheizung

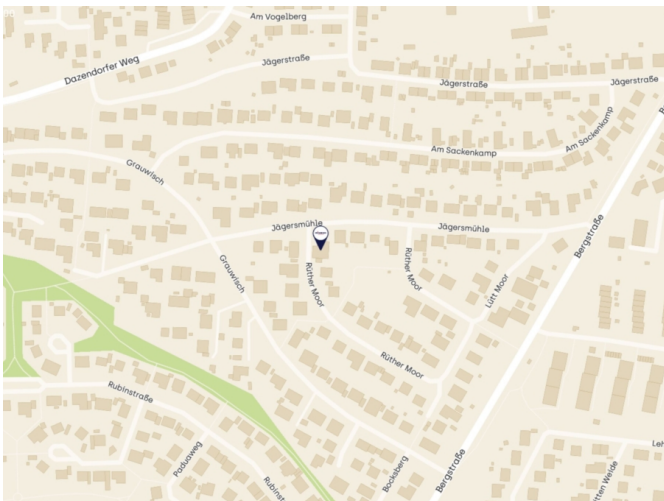




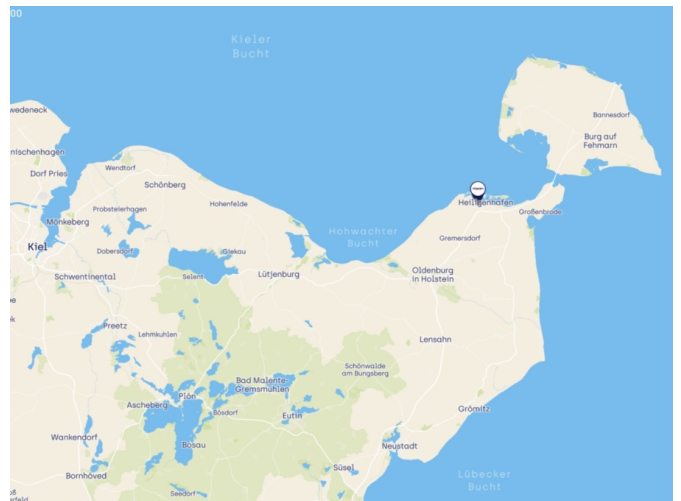
Luftbild mit der Ostsee im Hintergrund



Lageplan



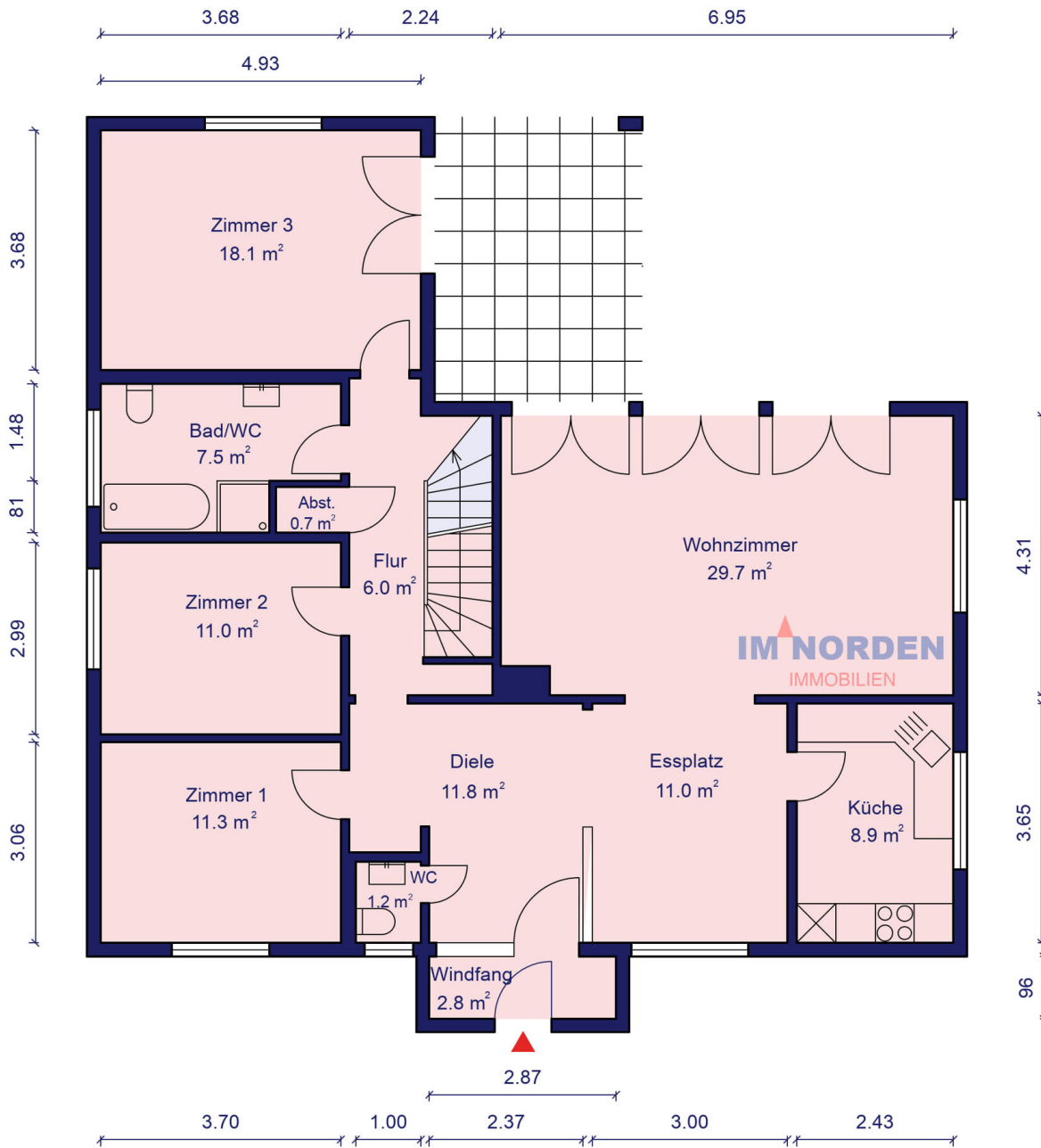
Lageplan



Lageplan



Grundrisse

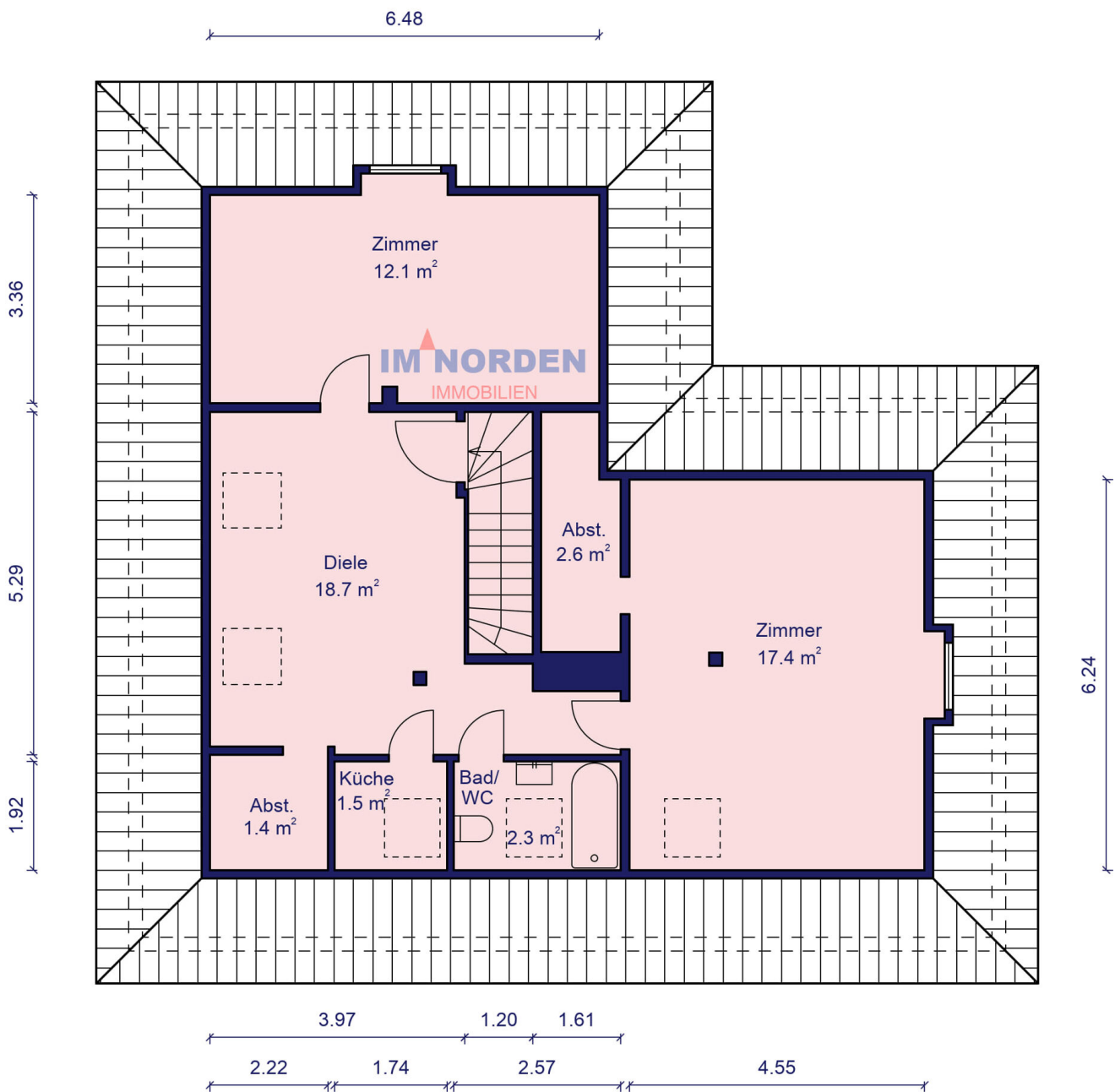


Erdgeschoss

120.0 m²

Erdgeschoss



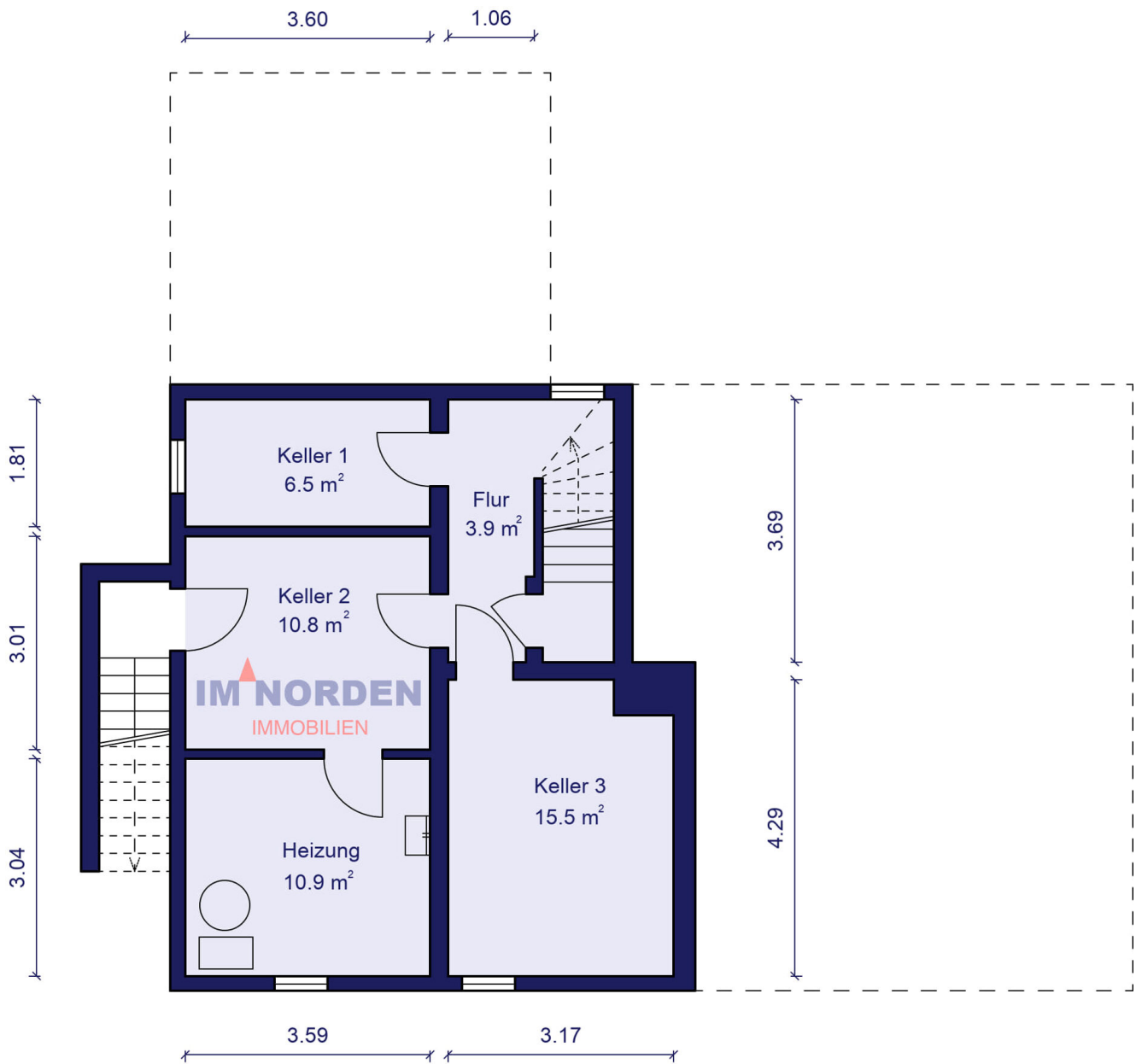


Dachgeschoss

56.0 m²

Dachgeschoss





Kellergeschoss

47.6 m²

Kellergeschoss



Ansprechpartner

Name	Herr Martin Ohm
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Telefon	00494521790450
Telefon	004945217904520
Mobil	00491715429715

