

Einfamilienhaus in Heiligenhafen mit Fernblick auf die Ostsee

23774 Heiligenhafen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-350-25



Wohnfläche ca.: **133,30 m²** - Gesamtfläche ca.: **211,40 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis:
437.000 EUR



Einfamilienhaus in Heiligenhafen mit Fernblick auf die Ostsee

Objekt-ID	H-350-25
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Lehmberg 7 23774 Heiligenhafen
Gemarkung	Heiligenhafen
Flur	18
Flurstück	2/11
Wohnfläche ca.	133,30 m ²
Nutzfläche ca.	78,10 m ²
Gesamtfläche ca.	211,40 m ²
Grundstück ca.	611 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1965
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	437.000 EUR



Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit Vollkeller – Modernisiert und vielseitig nutzbar

Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 vereint solide Bauqualität mit modernem Wohnkomfort. Im Jahr 1996 wurde das Haus umfassend umgebaut und modernisiert, sodass es heutigen Wohnansprüchen gerecht wird.

Ein besonderes Highlight ist der voll unterkellerte Bereich, in dem zwei wohnlich ausgebaute Räume sowie ein Duschbad im Zuge des Umbaus geschaffen worden sind, die zusätzlichen Platz bieten. Ideal für Gäste, heranwachsende Kinder oder als Hobby- bzw. Arbeitsbereich, ein eigener Außenaufgang ist vorhanden.

Das Haus überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Hier finden Sie ein Zuhause mit viel Potenzial für die ganze Familie in einer guten Lage.

Ausstattung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet eine durchdachte Raumaufteilung und viele Highlights, die für hohen Wohnkomfort sorgen. Der giebelseitige, überdachte Hauseingang schützt vor Wind und Wetter und führt in eine einladende Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe.

Das Grundstück ist gärtnerisch pflegeleicht angelegt, bereits schön eingewachsen und verfügt über ein praktisches Gartenhaus. Mehrere gepflasterte Stellplätze stehen sowohl auf dem Grundstück als auch an der Straße zur Verfügung.

Erdgeschoss (ca. 78,5 m²)

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 42 m² bietet viel Platz für gesellige Stunden und gemütliches Wohnen. Die angrenzende Küche mit 20,6 m² verfügt über einen Sitzbereich und direkten Zugang zur Terrasse sowie zum Garten. Ein modernes Duschbad, das erst 2020 erneuert wurde, ergänzt das Raumangebot.

Obergeschoss (ca. 53,8 m²)

Hier befinden sich vier unterschiedlich große Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer mit 18,7 m² und eigenem Abstellbereich. Ein weiteres Zimmer bietet Zugang zu einem Balkon mit wunderschönem Blick auf die Ostsee und einem Fernblick auf die Fehmarnsundbrücke – ein echtes Highlight! Dieses Zimmer lässt sich mit vertretbarem Aufwand durch den Abstellbereich des Schlafzimmers vergrößern. Zusätzlich gibt es ein kleines Wannenbad.

Keller

Neben der bereits erwähnten wohnlich ausgebauten Einheit mit zwei Räumen und einem Duschbad beherbergt der Keller die Gasheizung aus dem Jahre 1992 sowie einen großen zusätzlichen Abstellraum.

Die Grundrisse wurden für eine bessere Übersicht von uns aufbereitet und stehen Ihnen zur Verfügung. Dieses Haus überzeugt mit durchdachter Raumgestaltung, einer tollen Lage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder Gäste!



Eine Traufseite des Hauses hat bereits ein Wärmedämmverbundsystem erhalten und das Dach wurde 2018 gedämmt und neu eingedeckt.

Da die letzte große Modernisierung bereits einige Jahre her ist, kann nach Bedarf an der einen oder anderen Stelle noch individuell modernisiert werden.

Hinweis zu energetischen Maßnahmen:

Die Dämmung der Fassade, neue Fenster und eine Luftwärmepumpe würde Investitionen von ca. 80.000 € bedeuten, Förderungen sind bis zu 25.000 € durch die BAFA möglich.

Nach einer simulierten Rechnung eines Energieberaters würde das Haus damit in die Energieeffizienzklasse A kommen.

Somit eine auf jeden Fall lohnende Investition.

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 261.10 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

gute Raumaufteilung, Vollkeller, teils wohnlich ausgebaut, gepflegter Garten, Ostseeblick

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	06.02.2035
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1992
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	261,10 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



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.

Lehmberg – Wohnlage mit Weitblick.

Der Lehmberg gehört zu den gefragten Wohnlagen in Heiligenhafen. Er liegt leicht erhöht, wodurch viele Immobilien einen tollen Blick über die Stadt und bis zur Ostsee bieten. Die Gegend ist geprägt von einer ruhigen, gediegenen Wohnatmosphäre und dennoch nur wenige Minuten vom historischen Stadtkern und dem Hafen entfernt

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten stehen zur Verfügung:

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.

Rad- und Wanderwege: Kilometerlange Wege entlang der Küste und durch die Felder bieten ideale Bedingungen für Outdoor-Aktivitäten.

Fischereihafen & maritime Atmosphäre: Frischer Fisch direkt vom Kutter und zahlreiche Restaurants mit Blick aufs Wasser machen den Hafen zum Herzstück der Stadt.

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.

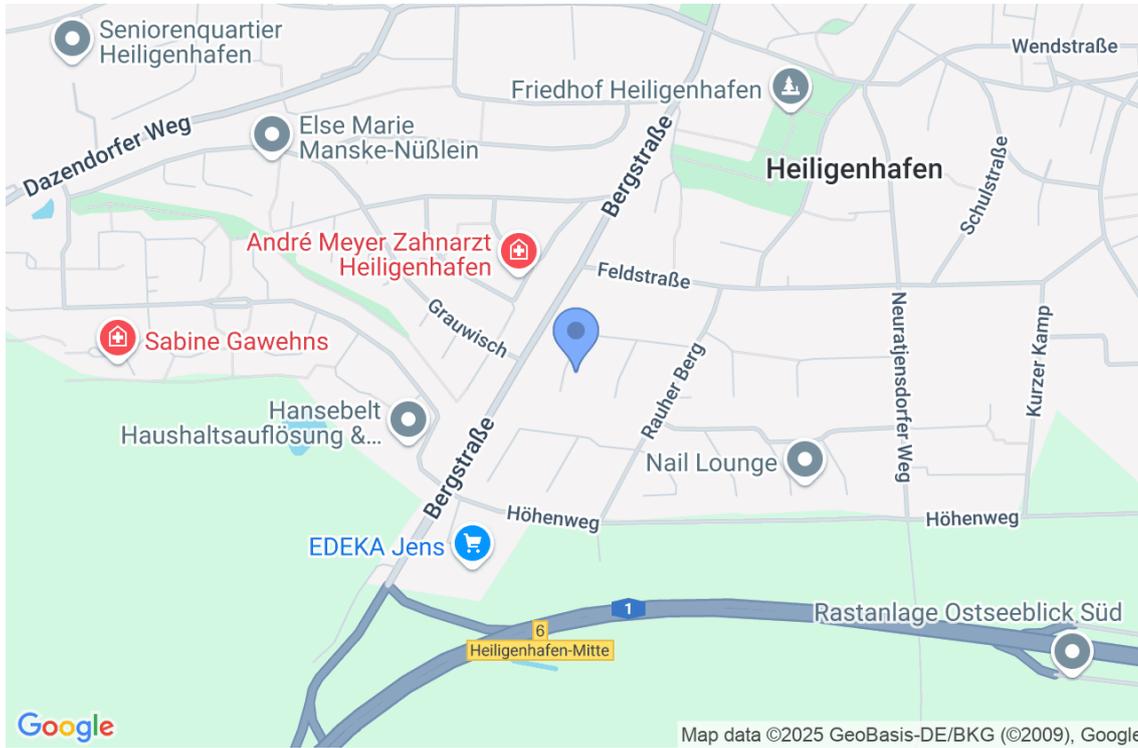
Gesundheitsversorgung: Ärzte, Apotheken und Gesundheitszentren sind vor Ort.

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

Heiligenhafen bietet das Beste aus zwei Welten: Die Ruhe eines idyllischen Küstenorts und gleichzeitig eine lebendige Atmosphäre mit Veranstaltungen, kulturellen Highlights und einem modernen Stadtbild.

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 – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger.



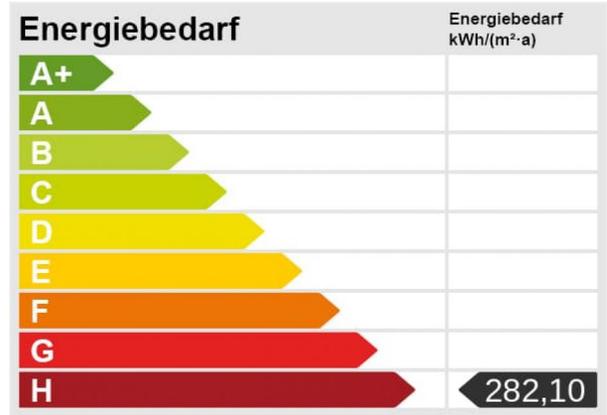


Lehmberg 7, 23774 Heiligenhafen, Deutschland





Gartenansicht



Energieskala



Vorgarten



Garten



Gartenansicht des Hauses



Hauseingang (2)





Strassenseite mit Zugang zur Kellerwohnung



Eingangsdiele



Luftperspektive



Diele mit Treppe ins Obergeschoss



Wohnzimmer mit Durchgang zum Esszimmer



Esszimmer





Duschbad im Erdgeschoss



Küche mit Essbereich



Essbereich



erweiterte Küche mit Ausgang



Flur Obergeschoss



Bad Obergeschoss





Kinderzimmer



Balkonzimmer



Schlafzimmer



Kellerzimmer mit Ausgang



Schlafzimmer Keller



Lageplan



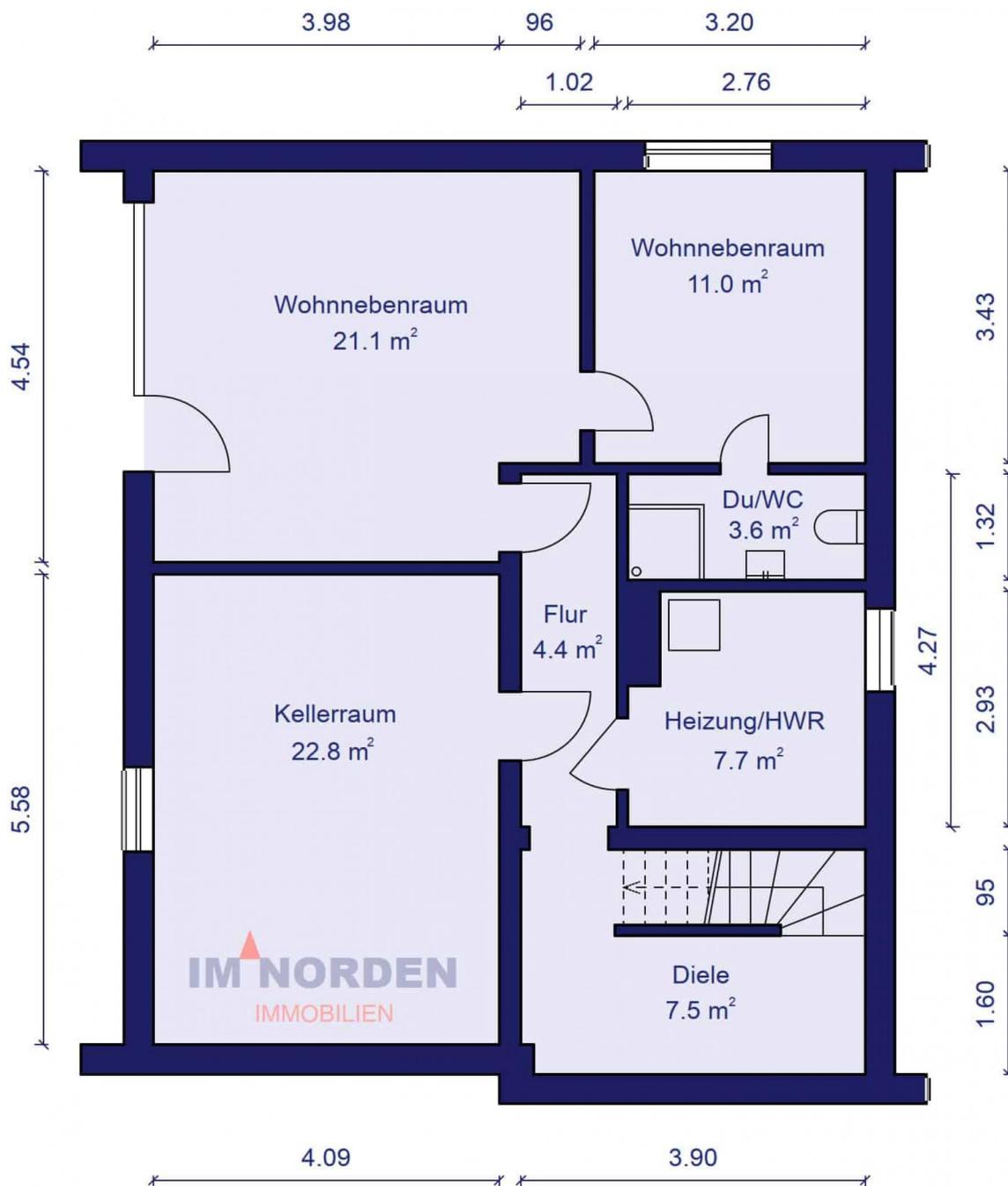


Lageplan



Grundriss

Grundriss Kellergeschoss



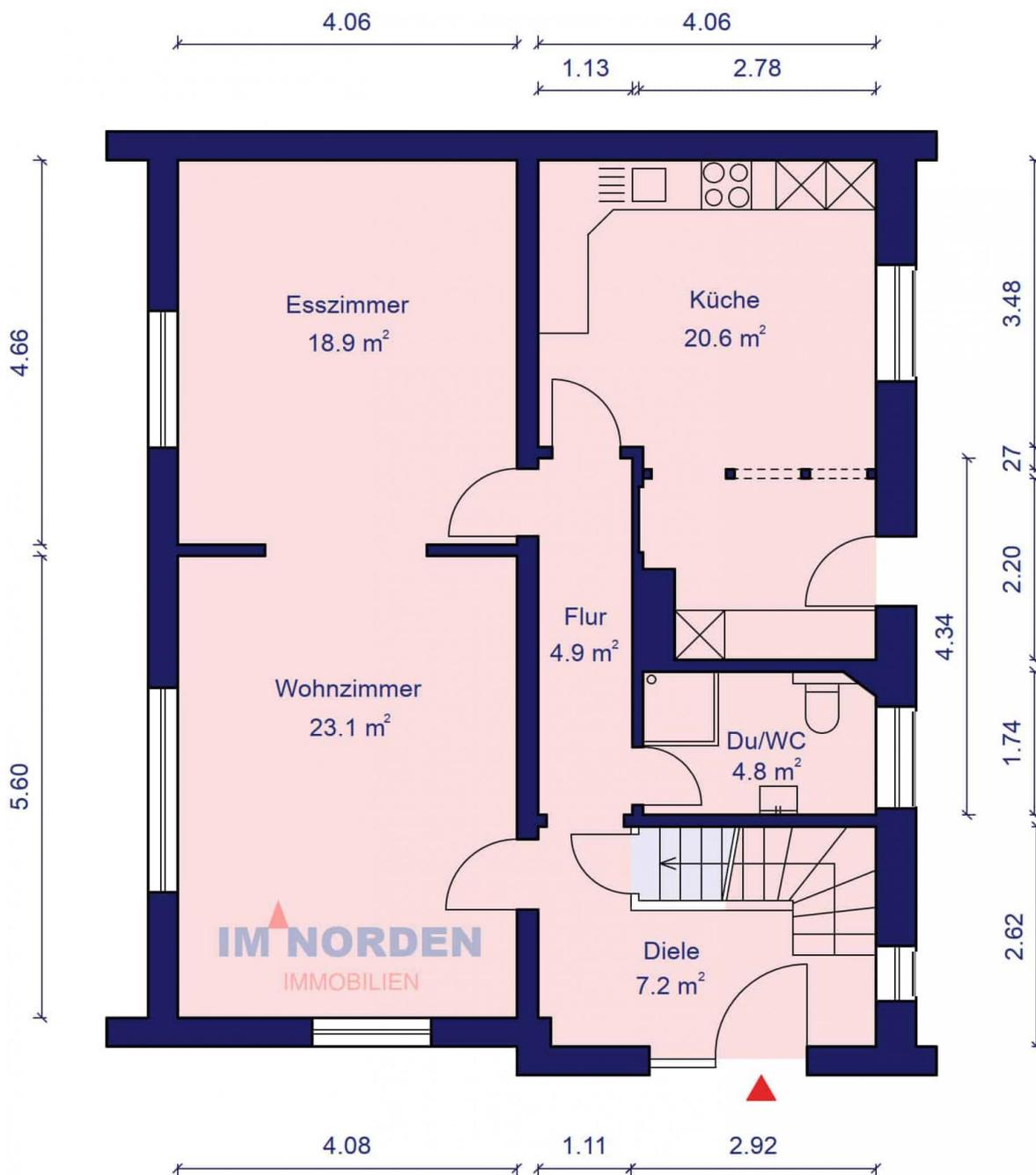
Kellergeschoss

78.1 m²



Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



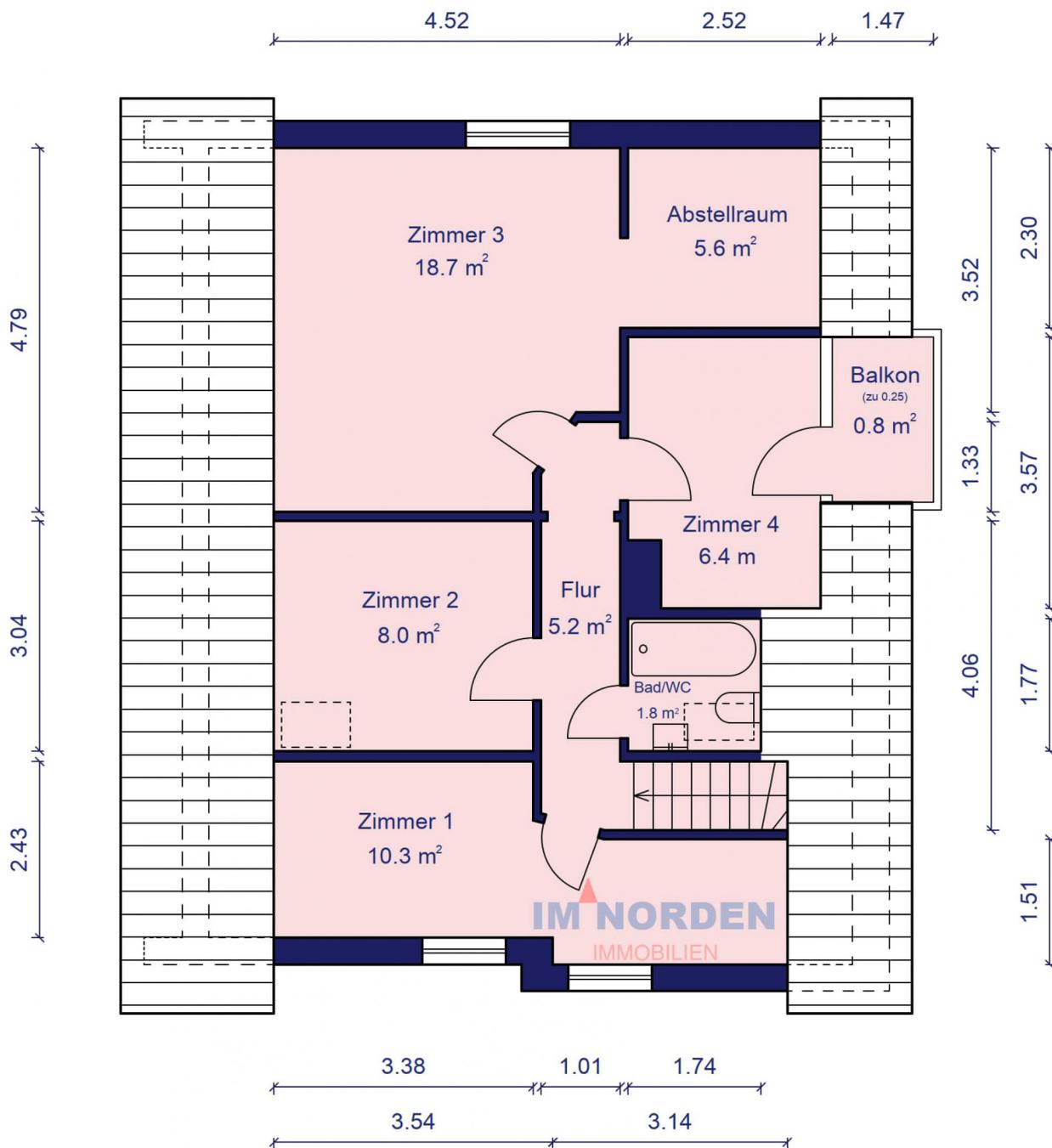
Erdgeschoss

79.5 m²



Grundriss

Grundriss Dachgeschoss



Dachgeschoss

53.8 m²

