

# komfortables Reihenendhaus in zentraler Lage

**23774 Heiligenhafen, Reiheneckhaus zum Kauf**

**Objekt-ID: H-209-20**



Wohnfläche ca.: **111,10 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **123,50 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **4** – Kaufpreis:  
**354.000 EUR**



## komfortables Reihenendhaus in zentraler Lage

Objekt-ID	H-209-20
Objekttypen	Haus, Reiheneckhaus
Adresse	Reiferbahn 12 23774 Heiligenhafen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	111,10 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	6,80 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	123,50 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	251 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2001
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Carport, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV
Käuferprovision	4,57 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis	354.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses komfortable und gut aufgeteilte Reihenendhaus gehört zu einer Anlage mit insgesamt 6 Häusern, die 2001 fertiggestellt wurden.

Zu dem Haus gehört ein Carport und ein PKW-Stellplatz direkt am Haus, der über einen Privatweg angefahren wird.

Dies ermöglicht Einkäufe bequem direkt am Haus ausladen zu können.

Des Weiteren gehört ein seitlich angebauter Abstellraum mit fast 7 m<sup>2</sup> zum Haus.

Das Grundstück ist 251 m<sup>2</sup> groß und gärtnerisch angelegt.

Für diese Immobilie wurde ein Homestaging durchgeführt, um die Vorzüge dieser Immobilie besonders hervorzuheben.

Gern beraten wir Sie dazu auch beim Verkauf Ihrer Immobilie.

Für eine erste Einschätzung des Wertes Ihrer eigenen Immobilie steht Ihnen unser kostenfreies Wertermittlungstool auf unserer Homepage

<http://www.im-norden-immobilien.de>  
zur Verfügung.



## Ausstattung

Das gut belichtete zweigeschossige Reihenendhaus ist ansprechend aufgeteilt.

Im Erdgeschoss steht ein 27,7 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer zur Verfügung, das mit Parkett ausgestattet ist. Die teilüberdachte Terrasse ist mit einem Glasdach überbaut, so dass auch bei schlechtem Wetter das Sitzen im Außenbereich möglich ist.

Auch der Hauseingangsbereich ist mit einem Glasdach überbaut und schützt vor Regen.

Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoss ein Hauswirtschaftsraum, ein Gästebad mit Dusche sowie eine Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Herd und Geschirrspüler sind neuwertig.

Von dem angenehm hellen Flur führt eine Holztreppe in das Obergeschoss.

Hier befinden sich neben zwei großzügigen Zimmern das Hauptbad mit Dusche und Wanne, ein weiterer Abstellraum und ein kleines Zimmer. Dieses kann ein Kinder- oder Arbeitszimmer sein, oder natürlich auch für Gäste genutzt werden.

Alle Fenster sind mit Rolläden versehen, die zum Teil elektrisch bedient werden.

Der Spitzboden ist isoliert und überwiegend begehbar, hier ist die Gastherme aus dem Jahre 2011 untergebracht.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.

Ideal geeignet für eine Familie zum Dauerwohnen oder auch als Ferienimmobilie an der Ostsee.

## Lage

Das Seeheilbad Heiligenhafen liegt im nördlichen Teil des Kreises Ostholstein. Die Kleinstadt hat über 9.000 Einwohner und eine gute Infrastruktur.

In den letzten Jahren sind riesige Beträge in den Tourismus investiert worden, so dass viele hochwertige Ferienwohnungen und Hotels entstanden sind. Auch das gastronomische Angebot hat dadurch eine Aufwertung erfahren.

Die vorgelagerten Landzungen Steinwarder und Graswarder trennen Heiligenhafen von der Ostsee, so dass im Bereich des Steinwarders ein künstlicher Binnensee entstanden ist. Der Graswarder ist ein Vogelschutzgebiet.

Verschiedene Yachthäfen machen Heiligenhafen zudem zu einem außerordentlich attraktiven Seglerparadies.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in ruhiger Lage im Ortskern, der Marktplatz und der große Yachthafen sind in wenigen Fußminuten erreichbar.



## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.12.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 73.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

ruhige Innenstadtlage, Carpot, Stellplatz am Haus, gute Raumauflteilung

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	12.12.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2001
Primärennergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	73,20 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	B



## Objektfotos



Hausansicht mit Abstellraum



Hauseingang



Carportanlage mit Zufahrt



Überdachte Terrasse





Eingangsbereich



Flur mit Garderobe



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnecke





Essecke mit Zugang zur Terrasse



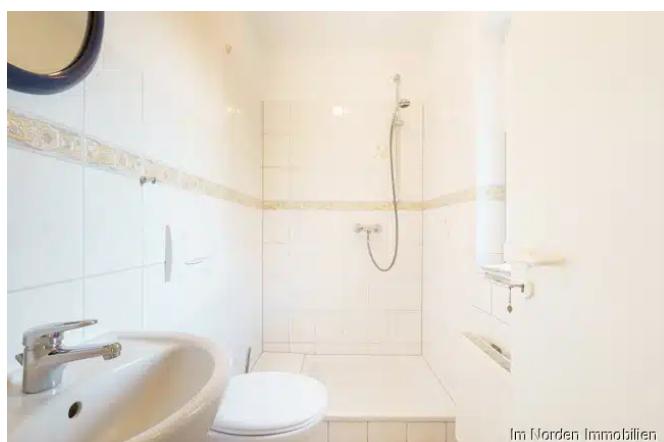
Wohnbereich



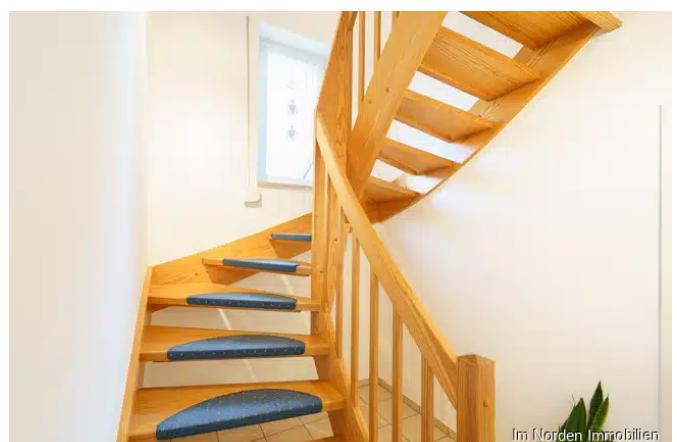
Impression Wohnbereich



Küche



Gästebad



Treppenhaus





Flur Obergeschoss



Flur Obergeschoss



Schlafzimmer



Kinderzimmer





Kinderzimmer



Gästezimmer



Impression Gästezimmer



Bad Obergeschoss





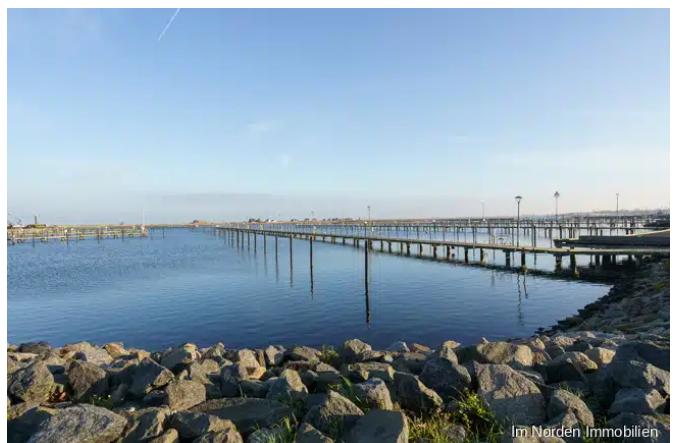
Grundstück



Heiligenhafen



Impressionen



Impressionen





Im Norden Immobilien

Impressionen



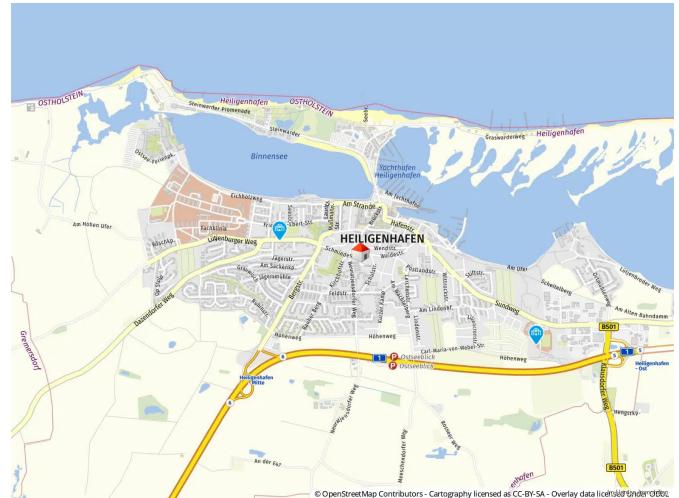
Im Norden Immobilien

Seebrücke



Im Norden Immobilien

Warder



Lageplan

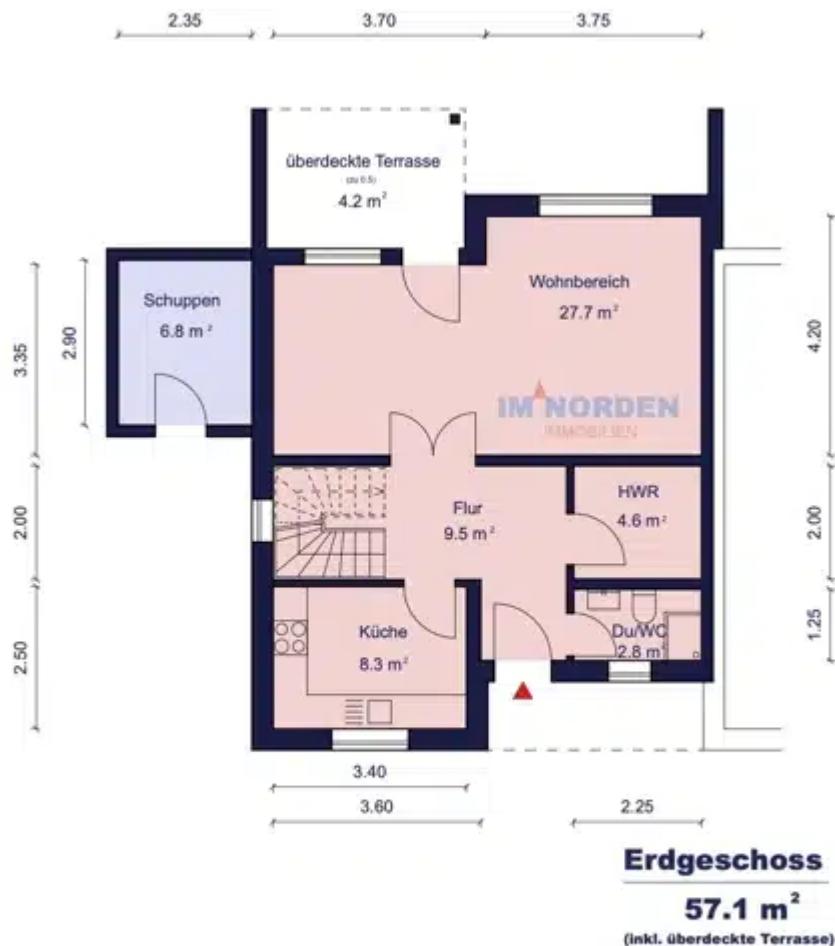




H-209-20 Notartermin



## Grundrisse



Im Norden Immobilien

Erdgeschoss





### Obergeschoss

**54.0 m<sup>2</sup>**

Im Norden Immobilien

Obergeschoss



## 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	04521 79045-0
Telefon	04521 79045-20
Mobil	0049171 5429715
Fax	04521 79045029

