

Exposé

Wohnung in Heiligenhafen

Ostsee-Ferienpark Bezugsfertige Wohnung mit Meerblick und Abendsonne von Privat



Objekt-Nr. OM-228869

Wohnung

Verkauf: **195.000 €**

Ansprechpartner:
Heinze

Ferienpark G
23774 Heiligenhafen
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	14	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	45,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	277 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Träumen Sie von einem Rückzugsort am Meer? Dann sind Sie hier genau richtig! Diese charmante Wohnung im Ostsee-Ferienpark Heiligenhafen steht jetzt zum Verkauf. Ideal für Urlauber und Investoren gleichermaßen, bietet diese Immobilie die perfekte Kombination aus Komfort, Bequemlichkeit und Küstenleben.

Lage: Ostsee-Ferienpark Heiligenhafen

Hauseingang G, 3. Etage, Aussicht Abendsonne und Leuchtturm

Größe: 45m²

Schlafplätze: max. 6

Doppelbett 180x200,

Hochbett 2mal 90x200,

Schlafsofa ausklappbar

Zimmer: 1,5 Zimmer

Schlafbereich mit Hochbett optisch abgetrennt

Offenes Raumkonzept, Trennwände können bei Bedarf nachgerüstet werden

Ausstattung:

- Geräumiges offenes Konzept mit atemberaubendem Meerblick
- Moderne IKEA Küche mit hochwertigen Geräten
- Gemütliche großes Doppelbett
- Großer IKEA Einbauschränk mit Spiegelfront

(Waschmaschine nachrüstbar)

- Stilvolles Badezimmer mit zeitgemäßen Armaturen
- Privater Balkon, ideal zum Entspannen - unverbaubarer Weitblick und Meerblick
- Außenstellplätze vor Ort

Zusätzliche Informationen:

- Fußläufige Nähe zum Strand, Geschäften und Restaurants
- Hervorragende Verkehrsanbindungen (Bus hält vor der Tür)
- Attraktives Angebot im AKTIVHUS: Schwimmbad, Sauna, Waschsalon, Bäcker und Spieleparadies für Kinder
- Mehrere Vermietungsagenturen als Dienstleister für Ferienvermietung befinden sich vor Ort
- Auf dem angrenzenden Grundstück in Richtung Binnensee (rückwärtig zu dieser hier angebotenen Wohnung, sodass ihr Blick nicht beeinträchtigt wird) wird in naher Zukunft ein attraktives Gelände entstehen, das ein Bowlingcenter, ein Kino eine Skybar und weitere Einkaufsmöglichkeiten umfassen wird. Diese Ergänzungen werden den Wert der Immobilie weiter steigern und für noch mehr Komfort und Unterhaltung sorgen.

_____English_____

Dreaming of a seaside retreat? Then you've come to the right place! This charming apartment in the Ostsee-Ferienpark Heiligenhafen is now for sale. Ideal for holidaymakers and investors alike, this property offers the perfect combination of comfort, convenience, and coastal living.

Location: Ostsee-Ferienpark Heiligenhafen Hauseingang G, 3rd floor,

view of the evening sun and lighthouse

Size: 45m²

Sleeping Places: Max. 6

Double bed

Bunk bed 2x

Sofa bed 2 fold-out

Rooms: 1.5 rooms

Sleeping area with visually separated bunk bed

Open floor plan, partitions can be retrofitted if needed

Features:

- Spacious open concept with breathtaking sea views
- Modern IKEA kitchen with high-quality appliances
- Cozy large double bed
- Large IKEA built-in wardrobe with mirrored front (Washing machine can be retrofitted)
- Stylish bathroom with contemporary fittings
- Private balcony, ideal for relaxation - unobstructed panoramic view
- On-site outdoor parking spaces

Additional Information:

- Walking distance to the beach, shops, and restaurants
- Excellent transport links (bus stops right in front of the door)
- Attractive offers in AKTIVHUS: swimming pool, sauna, laundromat, bakery, and children's play paradise
- Several rental agencies as service providers for holiday rentals are located on-site

Future Development: On the adjacent plot towards the Binnensee (behind this offered apartment, so your view will not be affected), an attractive area will soon be developed, including a bowling center, cinema, sky bar, and additional shopping opportunities. These additions will further increase the property's value and provide even more comfort and entertainment.

Ausstattung

Renovierung der Wohnung:

- Gesamterneuerung der Elektrik
- Einbau einer neuen IKEA Küche

Kühlschrank mit Gefrierfach

Geschirrspüler

Mikrowellen-Ofen-Grill-Kombination

Induktionskochfeld

- Lichtband mit integrierten Deckenstrahlern
- Neuer, strapazierfähiger Vinyl-Fußboden
- Moderne, hochwertige Möbel
- Großer ausklappbarer Fernseher für Kino-Feeling, sichtbar vom Bett, Sofa und Esstisch
- Möglichkeit zur nachträglichen Abtrennung des Kinder- bzw. Elternschlafbereichs (Schaltung der Deckenlampen integriert)
- Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine im Einbauschränk

Diese Wohnung bietet höchsten Komfort und ein angenehmes Wohnambiente dank ihrer stilvollen Einrichtung und modernen Möbel. Sie ist vollständig ausgestattet, inklusive Geschirr, und kann sofort vermietet oder selbst genutzt werden.

-----English-----

Renovation of the Apartment:

- Complete electrical overhaul
 - Installation of a new IKEA kitchen
- Refrigerator with freezer compartment

Dishwasher

Microwave-oven-grill combination

Induction cooktop

- Light strip with integrated ceiling spotlights
- New, durable vinyl flooring
- Modern, high-quality furniture
- Large fold-out TV for a cinema experience, visible from the bed, sofa, and dining table
- Option to add partitions to separate the children's or parents' sleeping area (integrated into the ceiling light controls)

Provision for washing machine connection in the built-in closet

This apartment offers the highest level of comfort and a pleasant living atmosphere thanks to its stylish furnishings and modern furniture. It is fully equipped, including dishes, and can be rented out or used immediately.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Fahrstuhl, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Da wir ins Ausland ziehen möchten wir unsere gerade erst liebevoll sanierte Wohnung veräußern. Der Energieausweis liegt bei Besichtigung zur Einsicht vor.

Der Verkaufspreis ist auf Verhandlungsbasis. Machen Sie uns gerne ein Angebot.

----- English-----

As we are moving abroad, we are looking to sell our lovingly renovated apartment. The energy certificate will be available for inspection during the viewing.

The sale price is negotiable. Feel free to make us an offer.

Lage

Attraktionen in Heiligenhafen:

Das Ostseeheilbad Heiligenhafen ist eine idyllische Hafenstadt mit weitläufigen Stränden, einem Binnensee mit umlaufendem Wanderweg, einem touristisch nachhaltig entwickelten Yacht- und Hafengebiet sowie vielen weiteren Attraktionen. Ein Highlight ist die 2018 erbaute Seebrücke und der Graswarder, der als Naturschutzgebiet neben dem Binnensee zahlreiche Erholungsmöglichkeiten bietet.

Das gastronomische Angebot in Heiligenhafen und rund um den Ferienpark ist breit gefächert und bietet für jeden Geschmack etwas. Neben traditionellen norddeutschen Gerichten gibt es auch internationale Küche, und viele Restaurants bieten frische Meeresfrüchte direkt aus der Ostsee an.

Für Wassersportler gibt es zahlreiche Möglichkeiten, darunter Segeln, Kitesurfen, Angeln und Stand-Up-Paddling. Außerdem bietet der angrenzende Aktiv-Haus-Komplex ein Schwimmbad, Saunen, Shopping und Gastronomie, sodass für jede Menge Abwechslung gesorgt ist.

In den letzten Jahren hat Heiligenhafen einen deutlichen Aufschwung erlebt, bedingt durch die hohe Nachfrage nach hochwertigen Immobilien für Eigenbedarf und Ferienvermietung. Die Politik in Heiligenhafen arbeitet kontinuierlich an einem nachhaltigen Ausbau der touristischen Infrastruktur, um den Gästen und Bewohnern eine hohe Lebensqualität zu bieten.

Renovierungen und Sanierungen:

Seit 2014 wurden im Ostsee-Ferienpark umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt, darunter die Erneuerung der Aufzüge, Dächer gemäß ENEV, Fassaden und Fenster in den Gemeinschaftsbereichen, Treppenhäuser und Übergangsbrücken sowie Brandschutzmaßnahmen. Die Höhe des Hausgeldes beinhaltet aktuell noch die letzten Zahlungen der Sanierungsmaßnahmen. Eine zukünftige Verringerung der Umlage ist bereits in Planung, was die laufenden Kosten für Eigentümer weiter senken wird.

___ English ___

Attractions in Heiligenhafen:

The Baltic Sea resort town of Heiligenhafen is an idyllic harbor town with expansive beaches, a lake with a surrounding walking path, a sustainably developed yacht and harbor area, and many other attractions. A highlight is the pier built in 2018 and the Graswarder, a nature reserve next to the lake offering numerous recreational opportunities.

The culinary offerings in Heiligenhafen and around the holiday park are diverse and cater to every taste. In addition to traditional northern German dishes, there is also international cuisine, and many restaurants offer fresh seafood directly from the Baltic Sea.

For water sports enthusiasts, there are numerous options, including sailing, kite surfing, fishing, and stand-up paddleboarding. Additionally, the adjacent Aktiv-Haus complex offers a swimming pool, saunas, shopping, and dining, ensuring plenty of variety.

In recent years, Heiligenhafen has experienced significant growth due to the high demand for high-quality properties for personal use and holiday rentals. The local government in Heiligenhafen continuously works on sustainable development of the tourist infrastructure to provide guests and residents with a high quality of life.

Renovations and Refurbishments:

Since 2014, extensive refurbishment work has been carried out in the Baltic Sea holiday park, including the renewal of elevators, roofs according to the Energy Saving Ordinance (ENEV), facades, and windows in communal areas, stairwells, and transition bridges, as well as fire protection measures. The amount of the service charge currently includes the final payments for the refurbishment measures. A future reduction in the levy is already planned, which will further reduce the ongoing costs for owners.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	65,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Großzügiger Wohnungsschnitt



Exposé - Galerie



Hochwertige IKEA Einbauküche



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Hochbett bis zu 100kg/ Lage



Badezimmer mit Spots



Dusche/ Waschbecken

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Seebrücke



Exposé - Galerie



Blick auf den Ferienpark



Exposé - Galerie



Hafen