

Exposé

Wohnung in Heiligenhafen

**Neuwertige, sehr zentrumsnahe Eigentums-/
Ferienwohnung mit Lift, incl. moderner Einbauküche**



Objekt-Nr. **OM-300781**

Wohnung

Verkauf: **580.000 €**

Wendstraße 39 B
23774 Heiligenhafen
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	106,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	27.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	345 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die neuwertige Eigentumswohnung wurde ausschließlich als Feriendomizil und nur wenige Wochen im Jahr vom Eigentümer-Ehepaar selbst genutzt, keine Vermietung.

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage und ist von der Wendstraße sowie auch vom Thulboden aus über die gärtnerisch schön gestaltete Außenanlage barrierefrei mit dem Lift zu erreichen.

Sie wurde aus zwei zusammengelegte Wohneinheiten von 63+42m² so geplant, das sie jederzeit getrennt, oder auch zwei weitere Schlafzimmer gut möglich sind. Bei Bedarf können hierzu Grundrissvorschläge vorgelegt werden.

Auf die ursprünglich geplante Trennwand (===) im jetzigen Schlafzimmer wurde seinerzeit verzichtet, wird aber auf Wunsch kostenfrei nachgerüstet.

Eine raumhohe Glasschiebetür trennt bei Bedarf den Wohnbereich von den Nebenräumen ab.

Im offenen Wohnbereich ist mittig der großzügige Essbereich angeordnet, beidseitig ist ein Sonnenbalkon zugänglich. Alle Räume haben einen großflächigen betongrauen Fliesenbelag und Fußbodenheizung sowie eine leicht abgehängte Decke mit LED Spots.

Alle Fenster sind bodentief mit Dreifachverglasung und haben innenseitig Lamellenvorhänge und sind straßenseitig außen zusätzlich mit Sonnenjalousien und Windwächter ausgestattet.

Die modernen Innentüren haben weiße Holzzargen, beide Etagentüren sind mit Dreifachverriegelung und zusätzlichem Querriegel ausgestattet.

Das Bad mit bodentiefem Fenster ist mit Waschmaschine und Trockner großzügig bemessen, die bodengleiche Dusche misst 1,2 m x 1,0 m.

Eine unterfahrbare moderne Waschtischanlage mit reichlich Staufächern sowie Haltebügel am WC und Bidet gehören zur praktischen Ausstattung. Im Gäste WC ist ein Dusch-WC installiert.

In der Tiefgaragenebene befinden sich Hausanschluß- und Kellerräume sowie Müllraum und Fahrradkeller. Der Stellplatz hat einen 220V Anschluß.

Ausstattung

Die Wohnung wurde während der Bauzeit mit zahlreichen festverbauten Sonderausstattungen weiter aufgewertet.

Das hochwertige Wohnungsinventar-Möbel sind, außer der Einbauküche nicht im Preis enthalten, können nach Absprache und Bedarf übernommen werden.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Heiligenhafen ist mit sehr guter Infrastruktur ein sehr beliebtes Urlaubsziel und bietet für Segler, Surfer, Angler, Wohnmobilisten und Familien große Entfaltungsmöglichkeiten.

Die Altstadt mit Marktplatz, der Yacht- Kommunalhafen, der Ostseestrand, gute Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, zahlreiche Restaurants sind in unmittelbarer Nähe alle fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar.

Weitreichende Spaziergänge, Fahrradtouren, viele andere sportliche Betätigungsfelder und Besichtigungen lassen keine Wünsche offen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	1,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Blick aus SZ, zum Innenhof

Exposé - Galerie



Innenhof zum Thulboden



Eingangslur

Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Garderobe



Essbereich

Exposé - Galerie



Küchenbereich m seittl. Fenster



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnsitzgruppe



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad m. seitr. Fenster

Exposé - Galerie



Gäste WC



Balkon 1

Exposé - Galerie



Balkon 2



Treppenhaus 2.OG.



TG Ein- Ausfahrt

Exposé - Galerie



Tiefgarage



Marktplatz

Exposé - Galerie



Seebrücke



Seebrücke

Exposé - Galerie

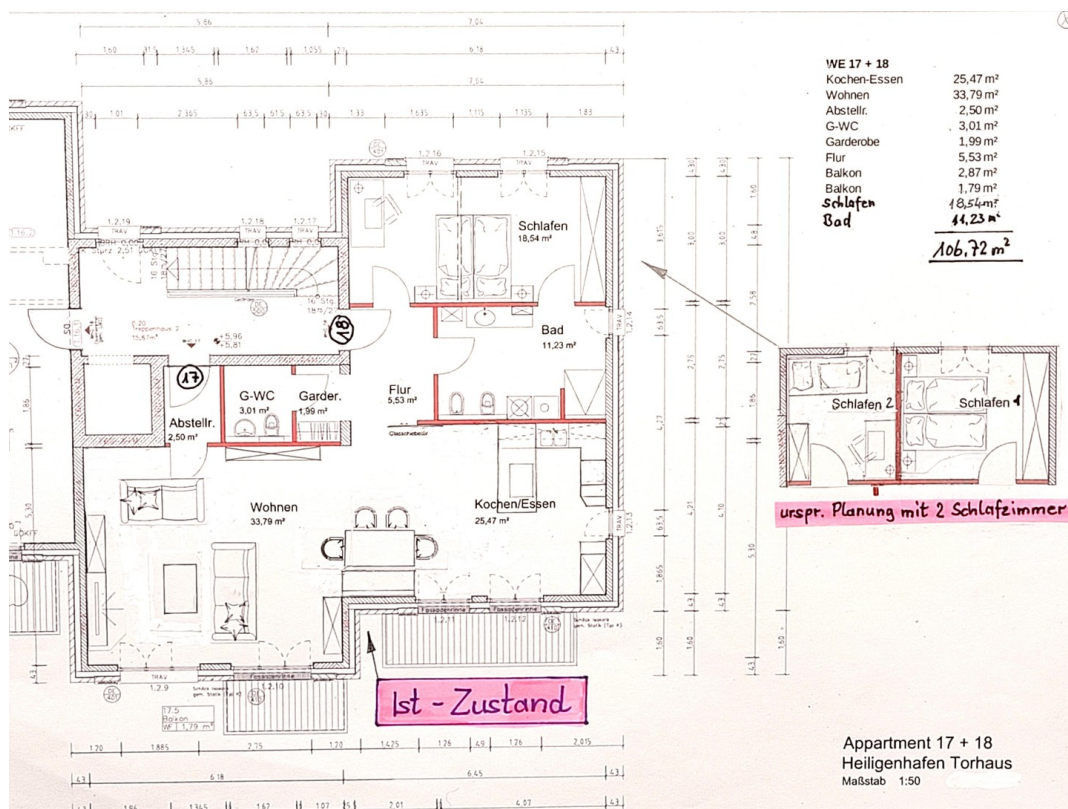


Promenade Richtung Seebrücke



Binnensee

Exposé - Grundrisse



Grundriss (Istzustand)