

Neustadt in Holstein

# Erdgeschosswohnung in guter Lage der Hafenwestseite

Objektnummer: 24270005



**KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57,44 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 24270005 - 23730 Neustadt in Holstein**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 24270005 - 23730 Neustadt in Holstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24270005	Kaufpreis	289.000 EUR
Wohnfläche	ca. 57,44 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	2024	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz, 15000 EUR (Verkauf)	Nutzfläche	ca. 2 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24270005 - 23730 Neustadt in Holstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Endenergiebedarf	<b>21.40 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>22.08.2032</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A+</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2024</b>

Objektnummer: 24270005 - 23730 Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24270005 - 23730 Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24270005 - 23730 Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24270005 - 23730 Neustadt in Holstein

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24270005 - 23730 Neustadt in Holstein**

## **Ein erster Eindruck**

Zentral auf der Hafenwestseite in Neustadt in Holstein gelegen, entsteht dieser attraktive Neubau im KFW-Standard und wartet nur auf seine Bewohner! Die hier angebotene 2 Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des modernen Neubaus und ist bequem über das Treppenhaus erreichbar.

Die insgesamt 5 Eigentumswohnungen dieses Gebäudes verfügen über 2 - 3 Zimmer und Wohn- und Nutzflächen zwischen ca. 57 m<sup>2</sup> und 88 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen verfügen entweder über einen Balkon, einer Loggia oder einer Terrasse, um sonnige Stunden im Freien zu genießen. Jeder Wohnung des Neubaus sind ein Abstellraum und ein PKW-Stellplatz zugeordnet.

Die Küchenzeile ist im offenen Wohn-/Essbereich geplant, die verputzten Wände erhalten einen weißen Anstrich. Die Räume sind zum Teil mit bodentiefen Fenstern - selbstverständlich 3-fach isoliert - ausgestattet, und sorgen für vom Tageslicht durchflutete Räume. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, während der Bodenbelag ein hochwertiges und ansprechendes Ambiente schafft. Die Bäder sind mit hochwertigen Sanitärobjekten und modernen Walk-in-Duschen ausgestattet.

Ein warmer Rückzugsort drinnen, inmitten einer quirligen, lebendigen Umgebung draußen. Die Immobilie besticht durch einen sachlichen und modernen Stil, der zeitgemäßes Wohnen verkörpert. Auch die Raumaufteilung ist durchdacht und bietet genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die auf der Suche nach einem hochwertigen Zuhause sind. Der Erstbezug garantiert Ihnen den Komfort und die Energieeffizienz einer neuen Wohnung.

**Zögern Sie nicht, rufen Sie uns an und sichern Sie sich Ihr neues Wohndomizil.**

**Objektnummer: 24270005 - 23730 Neustadt in Holstein**

## **Ausstattung und Details**

**Energieeffizienter Neubau KFW-Standard**

**Fertigstellung Ende 2024**

**Wärmepumpe, Warmwasser Durchlauferhitzer**

**Außenjalousien**

**Fahrstuhl**

**Objektnummer: 24270005 - 23730 Neustadt in Holstein**

## **Alles zum Standort**

**Neustadt in Holstein ist eine Kleinstadt mit 15.000 Einwohnern im Herzen Ostholsteins und der Lübecker Bucht.**

**Bekannt ist Neustadt vor allem für seinen großen Yachthafen, der nicht weit von Ihrem neuen Zuhause entfernt ist. Darüber hinaus finden Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Die Wohnung liegt nahe dem Stadtkern und in fußläufiger Nähe zu dem schönen Fischereihafen Neustadts. Das Zentrum von Neustadt erreichen Sie in nur fünf Minuten.**

**Nahegelegene Bademöglichkeiten bieten die Strände von Neustadt, Sierksdorf und Pelzerhaken.**

**Der innerstädtische ehemalige Handelshafen erfährt derzeit durch die Entwicklungsmaßnahme "Großprojekt Hafenwestseite" eine deutliche Aufwertung. Bis 2025 soll hier eine Meile mit Restaurants, Büros und Geschäften, einer Jugendherberge und einem Kulturzentrum entstehen.**

**Weitere Attraktionen in der näheren Umgebung sind beispielsweise der Hansapark in Sierksdorf und die Ostseetherme in Scharbeutz.**

**Auch die medizinische Versorgung ist überdurchschnittlich gut. Die Schön Klinik Neustadt in Holstein genießt einen ausgezeichneten Ruf.**

**Die Auffahrt zur Autobahn A1 ist in weniger als 5 Minuten zu erreichen. Mit dem Auto sind Fehmarn und Lübeck jeweils 20 Minuten und die Hansestadt Hamburg ca. 60 Minuten entfernt. Eine Bahnverbindung nach Lübeck sowie Buspendelverbindungen sind ebenfalls vorhanden.**

**Objektnummer: 24270005 - 23730 Neustadt in Holstein**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 24270005 - 23730 Neustadt in Holstein**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jessica Koppitz**

---

**Brückstraße 26, 23730 Neustadt in Holstein**

**Tel.: +49 4561 - 55 98 99 0**

**E-Mail: [neustadt.in.holstein@von-poll.com](mailto:neustadt.in.holstein@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**