Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Reetdach-Romantik am Meer – Wohnglück nur wenige Schritte bis zum Strand

Objektnummer: 25270009

KAUFPREIS: 995.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 105 m^2 • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 419 m^2

Objektnummer: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

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

Objektnummer: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Auf einen Blick

Objektnummer	25270009
Wohnfläche	ca. 105 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2008

Kaufpreis	995.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.)
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.07.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	132.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Ein erster Eindruck

Dieses traumhafte Reetdachhaus aus dem Baujahr 2008 wurde im Jahr 2025 komplett und mit hochwertigen Materialien saniert. Es vereint den Charme traditioneller Architektur mit modernem Wohnkomfort und bietet auf rund 105 m² Wohnfläche ein stimmiges, durchdachtes Raumkonzept.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohnbereich, der durch liebevolle Details und eine warme Atmosphäre besticht. Die grifflose Einbauküche in zeitlosem Weiß ist mit hochwertigen Bosch-Geräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein. Einheitlich verlegte, gekalkte Eicheoptik-Bodendielen schaffen eine edle und zugleich behagliche Optik. Innen- und Außenfensterläden mit Lamellen, elegant in Weiß gehalten, unterstreichen den besonderen Stil des Hauses. Zudem befindet sich im Erdgeschoss ein geschmackvoll gestaltetes Gäste-Duschbad mit hochwertigen Sanitärobjekten.

Eine Echtholztreppe führt ins Obergeschoss auf eine kleine Galerie. Hier finden Sie das Hauptschlafzimmer mit passgenauen, vom Tischler gefertigten Einbauschränken und Zugang zu einem sonnigen Balkon. Ein weiteres Schlafzimmer sowie ein modernes Bad mit Naturstein und Badewanne komplettieren die Etage.

Der Außenbereich ist eine wahre Oase: Der liebevoll von einem Garten- und Landschaftsbauer gestaltete Garten bietet zu jeder Tageszeit einen passenden Sitzplatz. Ein Gartenhaus, optisch perfekt auf das Haupthaus abgestimmt, sorgt für zusätzlichen Stauraum und bietet sogar die Möglichkeit, ein gemütliches Gästezimmer einzurichten.

Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 838 m² ist nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) je zur ideellen Hälfte geteilt. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Einfamilienhäuser. Für jedes Haus ist in der Teilungserklärung eine Sondernutzungsfläche festgelegt, die für dieses EFH ca. 181 m² umfasst. Die gesamte Grundstücksfläche steht im Gemeinschaftseigentum.

Fazit: Ein rundum gelungenes Ensemble – liebevoll saniert, perfekt ausgestattet und nur wenige Gehminuten vom Strand entfernt. Ein echtes Traumhaus am Meer.

Objektnummer: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Ausstattung und Details

Komplette hochwertige Sanierung der Immobilie 2025
Einbauküche, Bäder, Fußböden Vinyldesign, Malerarbeiten, Schutter
Malerarbeiten Fassade, Pflasterarbeiten, Reetdach Pflege,
Gartenbeleuchtung, Bepflanzung, Zäune, Gartenhaus

Objektnummer: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Alles zum Standort

Exklusives Küstenflair – einen Steinwurf vom einmaligen Südstrand entfernt, in Pelzerhaken, dem „Hawaii der Ostsee“, erwartet Sie diese Immobilie in bester Lage. Nur wenige Schritte vom Strand entfernt, umgeben von maritimem Flair, Wassersportmöglichkeiten und einer charmanten Promenade. Perfekt für alle, die Meer, Sonne und Lebensqualität direkt vor der Haustür genießen möchten.
Die gesamte Bucht ist von früh bis spät in Licht getaucht, Strandkörbe, Spielplätze, Promenade und Strandgastronomie schaffen eine entspannte Atmosphäre. Die Surfschulen und der Surfstrand machen Pelzerhaken zum Paradies für Windsurfer, Kitesurfer und Stand-up-Paddler. Kulinarische Angebote an der Seebrücke und der kurze Weg ins historische Neustadt runden das Angebot perfekt ab: Ein stimmungsvolles Urlaubsdorf, das Natur, Genuss und sportliche Vielfalt harmonisch vereint.
Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung erreichen Sie über die A1 Hamburg oder Lübeck in kurzer Zeit, und auch andere Ostseebäder liegen nur wenige Fahrminuten entfernt. Ein Rückzugsort für anspruchsvolle Genießer, die das Besondere suchen.

Objektnummer: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 132.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com