

Neustadt in Holstein

Lichtverwöhnter Erstbezug über den Dächern von Neustadt

Objektnummer: 24270008



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24270008 - 23730 Neustadt in Holstein

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

Objektnummer: 24270008 - 23730 Neustadt in Holstein

Auf einen Blick

Objektnummer	24270008
Wohnfläche	ca. 88 m ²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2026
Stellplatz	1 x Freiplatz, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.)
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24270008 - 23730 Neustadt in Holstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	21.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.08.2033	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 24270008 - 23730 Neustadt in Holstein

Die Immobilie



Objektnummer: 24270008 - 23730 Neustadt in Holstein

Die Immobilie



Objektnummer: 24270008 - 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: 24270008 - 23730 Neustadt in Holstein

Ein erster Eindruck

Über den Dingen und doch ganz nah am Alltag entsteht eine Dachgeschosswohnung, die ihre Zurückhaltung als Stärke ausspielt. Rund 88 m² Wohnfläche verteilen sich auf drei Zimmer, ruhig proportioniert, hell gedacht und mit dem Anspruch eines modernen Neubaus geplant. Das Haus befindet sich im Bau, die Wohnung wird 2026 als Erstbezug übergeben. Alles beginnt hier neu: die Oberflächen, die Technik, das Wohngefühl.

Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Grundrisses. Er nimmt den offenen, zeitgemäßen Charakter der Wohnung auf und führt hinaus auf den privaten Außenbereich, der das Leben im Dachgeschoss um eine geschützte Freiluftzone erweitert. Hier hat der Tag einen zweiten Schauplatz, vom ersten Kaffee bis zum ruhigen Abend. Der Fahrstuhl bringt die obere Etage komfortabel in den täglichen Rhythmus des Hauses ein.

Zwei Schlafzimmer geben der Wohnung eine angenehme Balance aus Rückzug und Offenheit. Sie liegen getrennt vom gemeinsamen Wohnmittelpunkt und schaffen damit klare, gut nutzbare Bereiche, ohne dass sich die Wohnung zergliedert anfühlt. Zwei Badezimmer unterstreichen den gehobenen Anspruch und machen den Alltag spürbar entspannter. Morgens entsteht kein Gedränge, abends bleibt Raum für Ruhe. Die Ausstattung folgt dabei einer modernen, langlebigen Linie: Fußbodenheizung sorgt für gleichmäßige Wärme, die Zentralheizung wird durch eine Wärmepumpe unterstützt. Der energieeffiziente Neubau im KfW-Standard verbindet zeitgemäße Technik mit einem reduzierten Energiebedarf.

Gerade im Dachgeschoss zählt das Gefühl von Leichtigkeit. Diese Wohnung setzt darauf, ohne laut zu werden. Sie bleibt kompakt genug, um selbstverständlich zu wirken, und großzügig genug, um nicht an ihre Quadratmeter zu erinnern. Der Erstbezug bringt die seltene Qualität mit sich, dass jedes Detail unberührt ist und der eigene Rhythmus von Anfang an seinen Platz findet. So entsteht ein Zuhause mit klarem Anspruch, moderner Haustechnik und einer angenehm privaten Ebene über dem Geschehen.

Objektnummer: 24270008 - 23730 Neustadt in Holstein

Ausstattung und Details

Energieeffizienter Neubau KFW-Standard
Wärmepumpe, Warmwasser Durchlauferhitzer
Außenjalousien
Fahrstuhl

Objektnummer: 24270008 - 23730 Neustadt in Holstein

Alles zum Standort

Neustadt in Holstein ist eine Kleinstadt mit 17.000 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: 24270008 - 23730 Neustadt in Holstein

Sonstige Angaben

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: 24270008 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com