

Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Exklusive Stadtvilla in Ostseenähe – moderne Architektur & Smart-Home-Komfort

*Objektnummer: 25270013*



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

**KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 1.000 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – 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: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25270013	Kaufpreis	1.150.000 EUR
Wohnfläche	ca. 154 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon
Baujahr	2020		

Objektnummer: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	56.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.10.2030	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



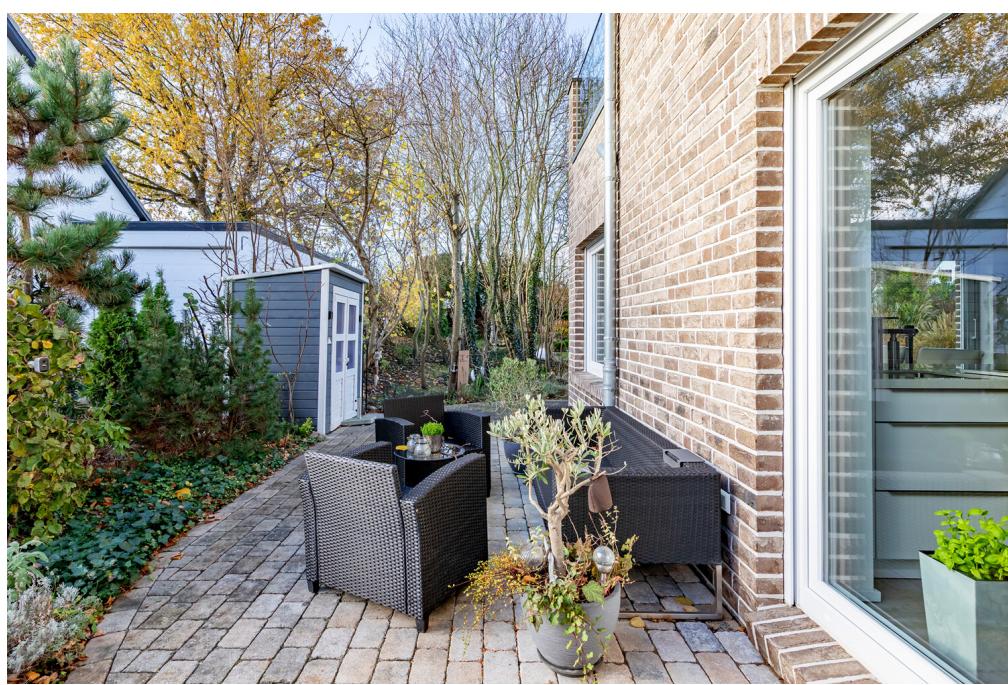
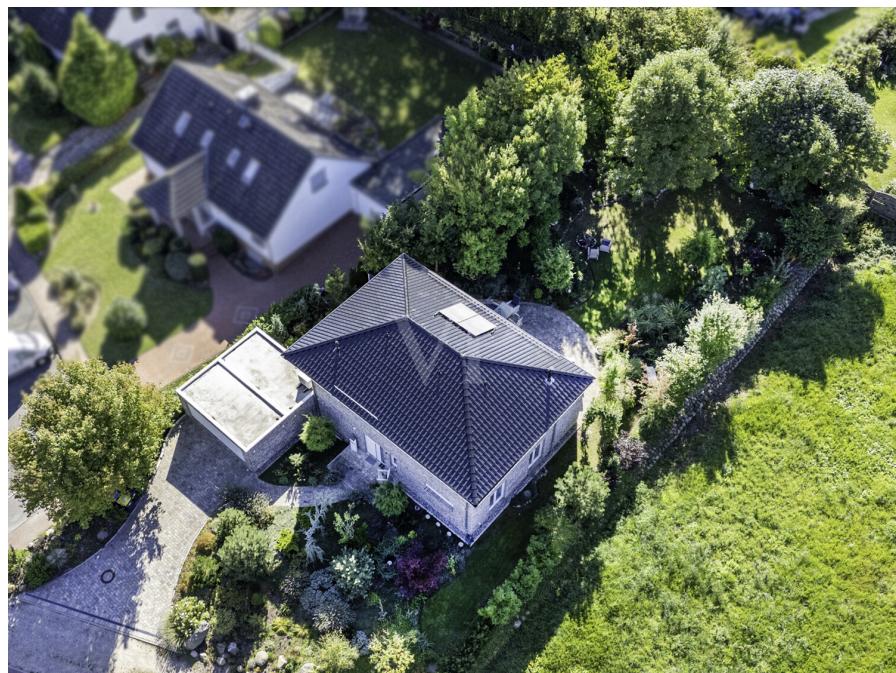
Objektnummer: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



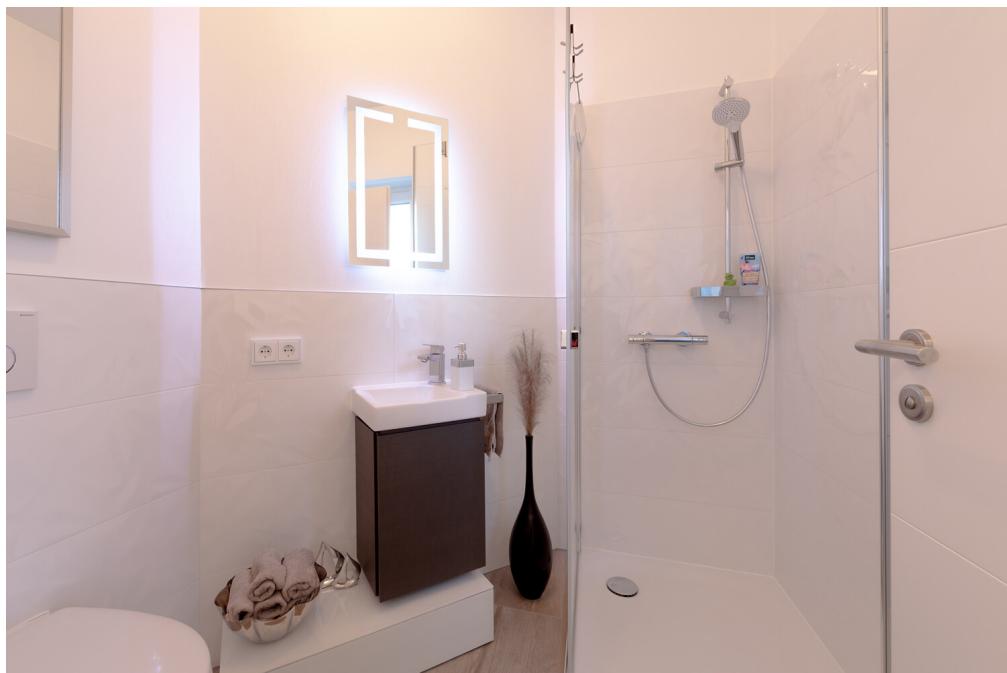
Objektnummer: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



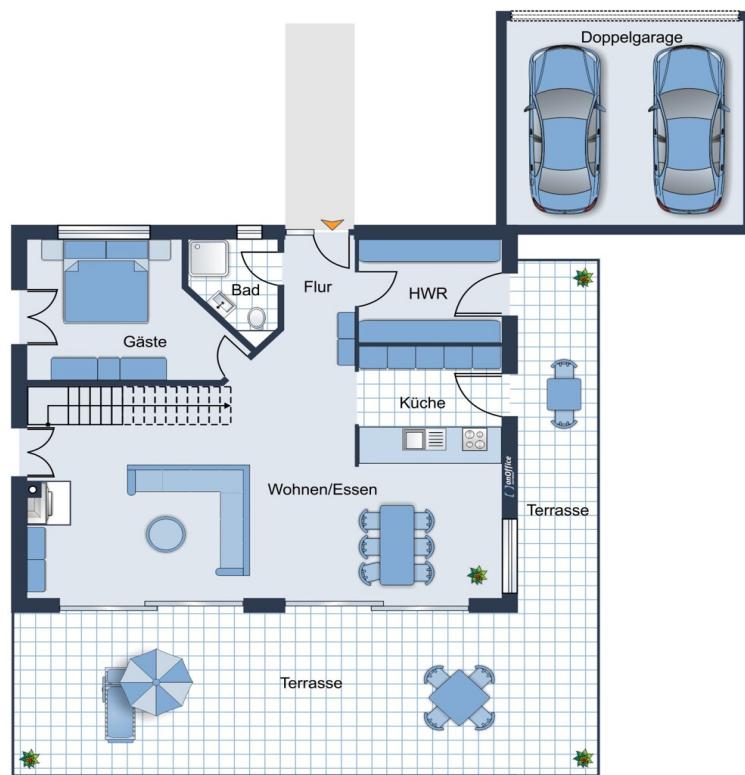
Objektnummer: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

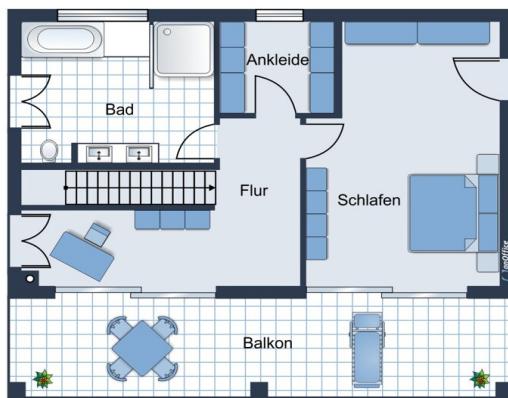
## Die Immobilie



Objektnummer: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – 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: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Stadtvilla aus dem Baujahr 2020 vereint modernste Technik mit zeitloser Eleganz. Absolut „state of the art“ präsentiert sich das Haus als vollwertiges Smart-Home, in dem sich Heizung, Beleuchtung und weitere Komfortfunktionen bequem über das Smartphone steuern lassen.

Bodentiefe Fensterflächen mit elektrischen Außenjalousien sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein großzügiges Wohngefühl. Der offen gestaltete Küchen-, Ess- und Wohnbereich besticht durch seine sonnige Atmosphäre und den Blick in den liebevoll angelegten Garten. Die hochwertige Einbauküche mit arcticweißen Hochglanz-Fronten und einer edlen Arbeitsplatte aus Desert-Silver-Quarzstein bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Ein eleganter Gaskamin im Wohnbereich schafft zusätzlich Behaglichkeit und stilvolle Wohnatmosphäre.

Neben dem offenen Lebensraum bietet das Erdgeschoss einen weiteren Schlafraum, ein stilvolles Gästebad mit hochwertigen Sanitärobjecten und großzügiger Walk-in-Dusche sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Über eine elegante weiße Treppe gelangt man in das Obergeschoss, welches sich als Staffelgeschoss präsentiert. Dort empfängt eine offene Galerie, die derzeit als Arbeitsbereich genutzt wird, mit direktem Zugang auf den weitläufigen Balkon, der sich über die gesamte Etage erstreckt. Das Masterschlafzimmer beeindruckt mit einer raumhohen Fensterfront, die den Blick weit über den Garten eröffnet und den Raum mit Licht durchflutet. Das angrenzende Masterbad ist ein wahres Wellness-Paradies: Eine freistehende Badewanne bildet den Mittelpunkt, flankiert von einer großzügigen Walk-in-Dusche mit Regenduschsystem. Edle Armaturen, hochwertige Keramik, großformatige Fliesen in zeitlos-modernem Design sowie ein elegante Doppelwaschtisch unterstreichen den exklusiven Charakter.

Dieses Obergeschoss vereint Privatsphäre, Luxus und Wohlfühlambiente – ein Rückzugsort der Extraklasse.

Das fantastisch gelegene Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 1000 m<sup>2</sup>. Auf einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> kombiniert die Stadtvilla smarte Technik, moderne Architektur und ein Höchstmaß an Wohnkomfort – ideal für anspruchsvolles Wohnen nur einen Steinwurf von der Ostsee entfernt. Eine Doppelgarage mit Wallbox komplettiert das Angebot.

Objektnummer: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Ausstattung und Details

Alle Fenster mit elektrischen Außenjalousien  
Fußbodenheizung  
Solarthermie  
Klimaanlage im Obergeschoss  
KNX- Anlage von Hiploplan ( Smart Home),  
Zisterne (KNX- gesteuert) 5500Liter  
Gaskamin im Wohnraum  
Doppelgarage mit Wallbox  
Glasfaseranschluss

**Objektnummer: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

## Alles zum Standort

Exklusives Küstenflair – nur etwa 400 m vom einmaligen Südstrand entfernt, in Pelzerhaken, dem „Hawaii der Ostsee“, erwartet Sie diese Immobilie in bester Lage. Nur wenige Minuten 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: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2030.

Endenergiebedarf beträgt 56.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25270013 - 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](mailto:neustadt.in.holstein@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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