

Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

# Stilvoller Wohnklassiker der 70er-Jahre - modernisiert, großzügig, strandnah

Objektnummer: 26270003



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.241 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26270003 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

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

Objektnummer: 26270003 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	26270003	Kaufpreis	995.000 EUR
Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Badezimmer	3		
Baujahr	1976		
		Modernisierung / Sanierung	2021
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 111 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26270003 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	09.10.2035	Endenergiebedarf	201.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26270003 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 26270003 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26270003 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26270003 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26270003 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26270003 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26270003 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26270003 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26270003 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26270003 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26270003 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26270003 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26270003 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26270003 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26270003 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26270003 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein**

## Ein erster Eindruck

Dieser stilvolle Wohnklassiker aus dem Jahr 1976 wurde umfassend modernisiert und verbindet den charakteristischen Charme der 70er-Jahre mit zeitgemäßem und hochwertigem Wohnkomfort. Mit einer Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> und insgesamt 8 Zimmern bietet die Immobilie großzügige Platzverhältnisse und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für anspruchsvolles Wohnen.

Im Rahmen der bis ins Jahr 2021 durchgeführten Sanierung wurden zahlreiche Modernisierungen im Innen- und Außenbereich umgesetzt.

Die hellen, großzügig geschnittenen Räume mit zum Teil bodentiefen Fenstern schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre von Licht, Luft und Weite. Zwei Badezimmer sowie weitere zahlreiche modernisierte Bereiche entsprechen heutigen Wohnansprüchen und unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand des Hauses.

Ein offen gestalteter Kamin im großzügigen Wohnbereich schafft eine warme und einladende Atmosphäre. Der moderne, offene Ess- und Küchenbereich lässt keine Wünsche offen und bietet der ganzen Familie den idealen Raum für gemeinsame Stunden.

Das Souterrain bietet zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen. Neben dem Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC befinden sich hier ein Gästezimmer, ein Hobbyraum, ein Fitnessraum, ein Hauswirtschaftsraum sowie der Heizungsraum. Von dieser Ebene besteht zudem ein direkter Zugang zum Garten und zur Garage. Bis zu vier Außenstellplätze komplettieren das Angebot.

Das ca. 1.241 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt mit einem liebevoll angelegten Garten und bietet viel Raum für Erholung und Freizeit im Freien. Die strandnahe Lage macht die Immobilie besonders attraktiv für alle, die die Nähe zur Küste und ein hohes Maß an Lebensqualität zu schätzen wissen.

Dank des gepflegten Gesamtzustandes ist diese exklusive Immobilie kurzfristig bezugsfertig und bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen

in attraktiver Lage schätzen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns.

**Objektnummer: 26270003 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein**

## Ausstattung und Details

### Modernisierungen

1994 - Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken

2009 – Erneuerung des Wohnzimmers Fußbodens.

2015 – Modernisierung der Heizungsanlage: neue Ölheizung, Austausch aller älteren Heizkörper, steuerbar per App; Installation einer Alarmanlage. Komplette Neugestaltung der Gartenanlage inklusive aller Entwässerungssysteme.

2016 – Neugestaltung des Wellnessbereichs im Keller.

2018 – Komplette Renovierung des Bads im Obergeschoss.

2020 – Entkernung und Sanierung der gesamten Elektrik; Neubau der Küche; Austausch des gesamten Bodens im Erdgeschoss; vollständige Renovierung des großen Bads im Erdgeschoss.

2021 – Verlegung eines neuen Eiche-Parkettbodens im Obergeschoss; Austausch von drei Fenstern.

2024 – Einbau einer professionellen Klimaanlage im Erdgeschoss und Obergeschoss.

**Objektnummer: 26270003 - 23730 Neustadt / 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 500 m 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: 26270003 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - 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: 26270003 - 23730 Neustadt / 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)