

Neustadt in Holstein

Solider 60er-Jahre-Klassiker mit großem Garten in begehrter Lage

Objektnummer: 26270017



KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 900 m²

Objektnummer: 26270017 - 23730 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: 26270017 - 23730 Neustadt in Holstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26270017
Wohnfläche	ca. 140 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1966

Kaufpreis	390.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m ²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26270017 - 23730 Neustadt in Holstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.07.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	333.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26270017 - 23730 Neustadt in Holstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26270017 - 23730 Neustadt in Holstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26270017 - 23730 Neustadt in Holstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26270017 - 23730 Neustadt in Holstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26270017 - 23730 Neustadt in Holstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26270017 - 23730 Neustadt in Holstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26270017 - 23730 Neustadt in Holstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26270017 - 23730 Neustadt in Holstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26270017 - 23730 Neustadt in Holstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26270017 - 23730 Neustadt in Holstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26270017 - 23730 Neustadt in Holstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26270017 - 23730 Neustadt in Holstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26270017 - 23730 Neustadt in Holstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26270017 - 23730 Neustadt in Holstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26270017 - 23730 Neustadt in Holstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26270017 - 23730 Neustadt in Holstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26270017 - 23730 Neustadt in Holstein

Ein erster Eindruck

Dieses klassische Einfamilienhaus in massiver Gelbklinkerbauweise aus dem Jahr 1966 überzeugt mit einer soliden Bausubstanz, großzügigen Raumverhältnissen und einem außergewöhnlich großem und schönen Grundstück. Mit insgesamt fünf Zimmern bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, die sich den Traum vom eigenen Zuhause nach ihren individuellen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Das Haus präsentiert sich hell und freundlich. Große Fensterflächen sorgen in allen Wohnbereichen für eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre. Ein originaler, gepflegter Holzparkettboden im Wohnbereich des Erdgeschosses ist ein zeittypisches Ausstattungsdetail mit authentischem Charme der 1960er-Jahre.

Charaktervoller Natursteinboden im Eingangsbereich und Flur – original aus dem Baujahr sind erhaltenswerte Originalelemente.

Zwar besteht Modernisierungsbedarf, die Basis des Hauses ist jedoch ausgesprochen solide und bietet hervorragende Möglichkeiten, ein zeitgemäßes und komfortables Familiendomizil zu schaffen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiges Entrée. Hier befinden sich außerdem ein Schlafzimmer, ein weitläufiges Wohn- und Esszimmer mit viel Tageslicht, eine separate Küche sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, 1 sonniger Balkon, sowie ein großzügiges Tageslichtbad, ausgestattet mit Badewanne und Dusche.

Eine Doppelgarage, eine separate Werkstatt sowie zusätzliche Stellfläche für mindestens einen weiteren Pkw bieten viel Platz für Fahrzeuge, Hobby und Stauraum.

Das weitläufige Grundstück begeistert mit großen Rasenflächen vor und hinter dem Haus sowie einem idyllischen Naturteich. Eine üppige Bepflanzung schafft eine angenehme Privatsphäre und sorgt für eine grüne, geschützte Atmosphäre.

Die Lage ist ein echtes Highlight: Das Haus befindet sich in zweiter Reihe einer ruhigen Sackgasse ohne Durchgangsverkehr. Das Meer, der Strand sowie der Seglerhafen sind bequem fußläufig erreichbar – eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und maritimem Flair.

Diese Immobilie bietet die perfekte Grundlage für alle, die ein großzügiges Zuhause in begehrter, ruhiger Lage suchen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Objektnummer: 26270017 - 23730 Neustadt in Holstein

Ausstattung und Details

Ca. 900 m² Grundstück

Ca. 140 m² Wohnfläche

Ca. 45 m² Nutzfläche

Klassisches Einfamilienhaus in massiver Gelbklinkerbauweise

Baujahr 1966

Insgesamt 5 Zimmer

1 Dusch- und Wannenbad, 1 Gäste-WC

1 Balkon

Solide Bausubstanz mit Modernisierungspotenzial

Ölheizung aus dem Jahr 1989, Solarthermie auf dem Dach

Doppelgarage

Separate Werkstatt

Zusätzlicher Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück

Großzügiges, eingewachsenes Grundstück

Gartenhaus

Ruhige Sackgassenlage

Objektnummer: 26270017 - 23730 Neustadt in Holstein

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage von Neustadt in Holstein in der ruhigen Sackgasse Am Kaiserholz. Das gewachsene Wohngebiet zeichnet sich durch seine gepflegte Nachbarschaft, viel Grün und die unmittelbare Nähe zur Ostsee aus. Hier wohnen Sie angenehm ruhig und dennoch mit einer hervorragenden Anbindung an sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Wasser: Der Ostseestrand, die Promenade sowie der idyllische Stadthafen und die Seglerhäfen von Neustadt sind bequem zu Fuß erreichbar. Ob ein Spaziergang am Meer, ein Besuch der maritimen Altstadt oder ein Abend in einem der Hafenrestaurants – die maritime Lebensqualität beginnt praktisch vor der Haustür. Neustadt ist bekannt für seinen fjordähnlichen Hafen, die historische Altstadt und seine attraktive Lage an der Lübecker Bucht.

Familien profitieren von der ausgezeichneten Infrastruktur. Das unmittelbar in der Nachbarschaft gelegene Küstengymnasium Neustadt ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Ebenso befinden sich Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Schulen in komfortabler Nähe. Das renommierte Schön Klinik Neustadt ist ebenfalls schnell erreichbar und gewährleistet eine hervorragende medizinische Versorgung.

Auch für Wassersport- und Segelbegeisterte bietet die Lage beste Voraussetzungen. Der historische Stadthafen Neustadt sowie die moderne ancora Marina – eine der größten und renommiertesten Yachthäfen an der Ostsee – befinden sich nur wenige Minuten entfernt und unterstreichen den hohen Freizeitwert dieser Wohnlage.

Die Kombination aus ruhiger Sackgassenlage, kurzen Wegen zum Strand und Hafen sowie einer ausgezeichneten Infrastruktur macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien, Ruhesuchende und alle, die das Leben an der Ostsee in vollen Zügen genießen möchten.

Objektnummer: 26270017 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26270017 - 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