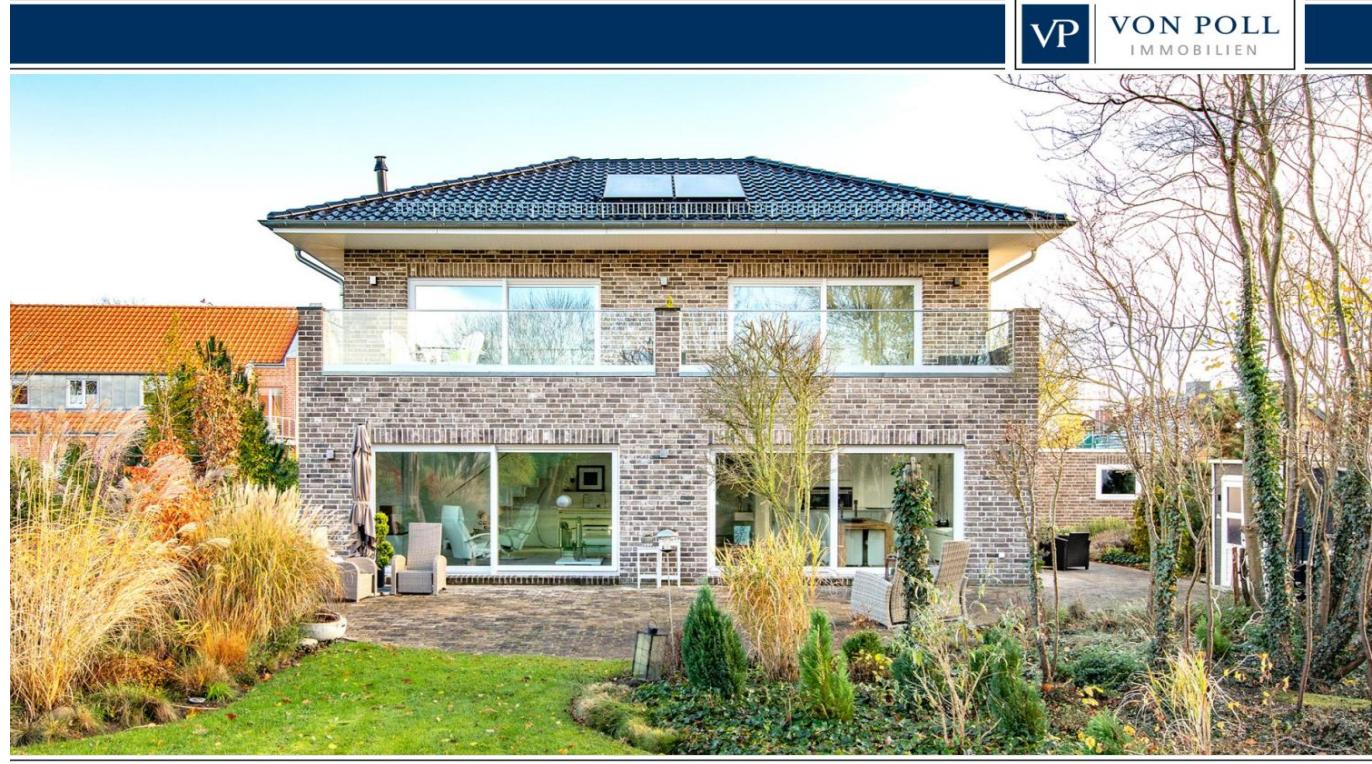


Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Exclusive city villa near the Baltic Sea – modern architecture & smart home comfort

*Property ID: 25270013*



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

PURCHASE PRICE: 1.150.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 1.000 m<sup>2</sup>

Property ID: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## At a glance

Property ID	25270013	Purchase Price	1.150.000 EUR
Living Space	ca. 154 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Like new
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	2020		

Property ID: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	56.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.10.2030	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## The property



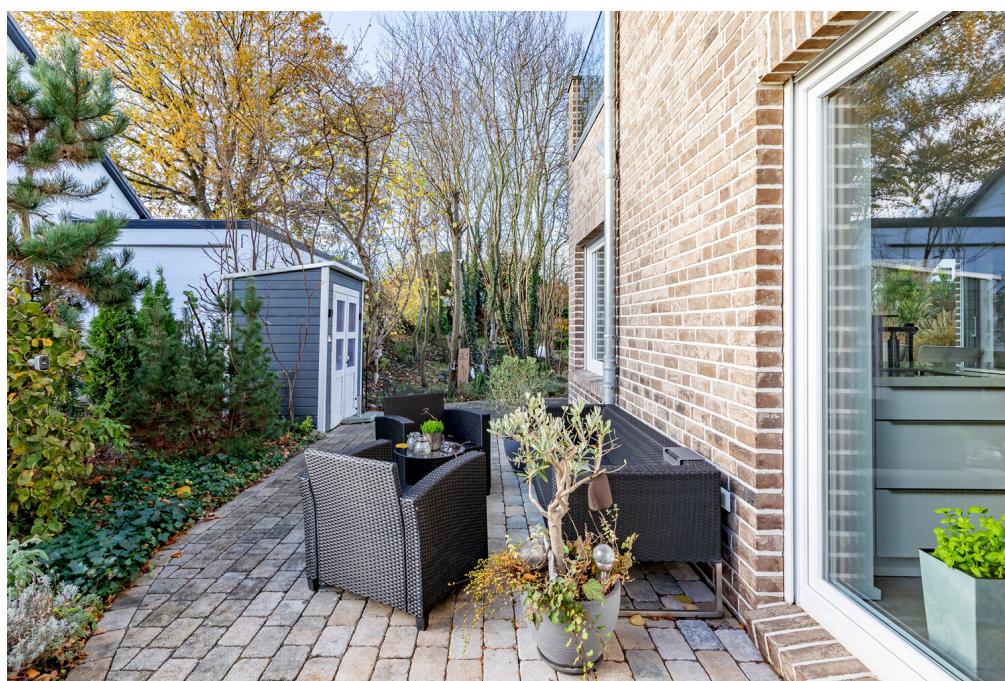
Property ID: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## The property



Property ID: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## The property



Property ID: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## The property



Property ID: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## The property



Property ID: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## The property



Property ID: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## The property



Property ID: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## The property



Property ID: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## The property



Property ID: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## The property



Property ID: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## The property



Property ID: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## The property



Property ID: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## The property



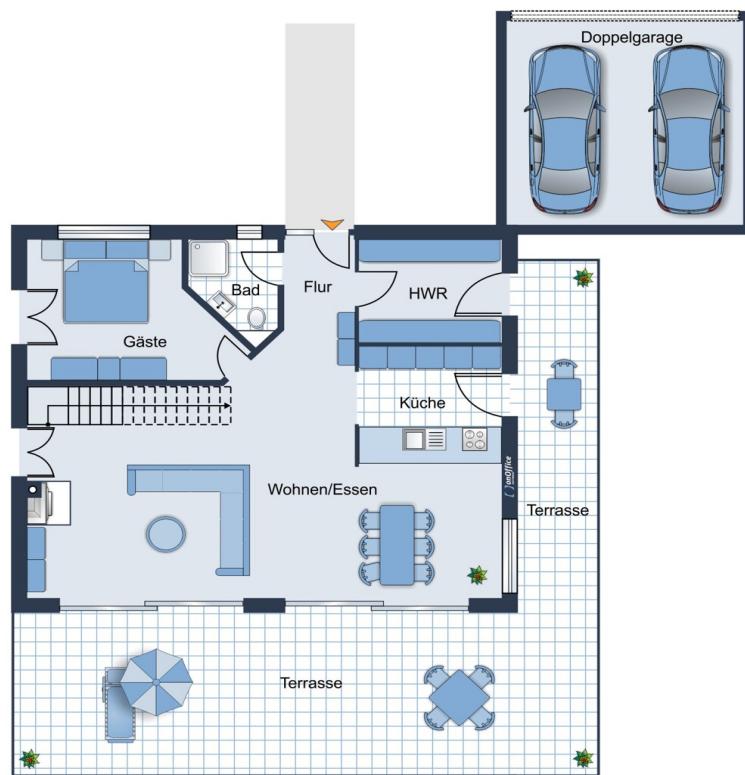
Property ID: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

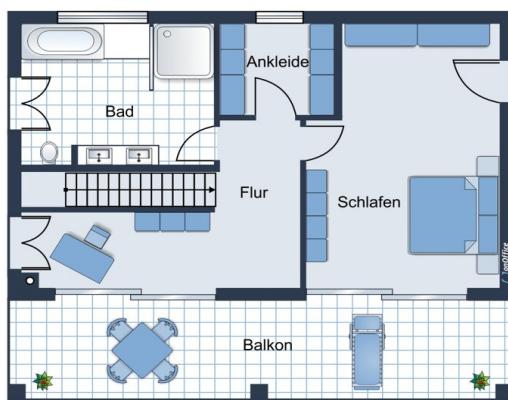
## The property



Property ID: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## A first impression

This exclusive city villa, built in 2020, combines state-of-the-art technology with timeless elegance. The house is a fully-fledged smart home, where heating, lighting, and other comfort features can be conveniently controlled via smartphone. Floor-to-ceiling windows with electric exterior blinds ensure light-filled rooms and a spacious feel. The open-plan kitchen, dining, and living area impresses with its sunny atmosphere and views of the beautifully landscaped garden. The high-quality fitted kitchen with arctic white high-gloss fronts and an elegant desert silver quartz worktop forms the centerpiece of the ground floor. An elegant gas fireplace in the living area adds to the cozy and stylish ambiance. In addition to the open living space, the ground floor offers a further bedroom, a stylish guest bathroom with high-quality fixtures and a spacious walk-in shower, and a practical utility room. An elegant white staircase leads to the upper floor, which is designed as a staggered level. There, an open gallery, currently used as a workspace, welcomes you with direct access to the expansive balcony that spans the entire floor. The master bedroom impresses with floor-to-ceiling windows that offer sweeping views across the garden and flood the room with light. The adjoining master bathroom is a true wellness paradise: a freestanding bathtub takes center stage, flanked by a spacious walk-in shower with a rain shower system. Elegant fixtures, high-quality ceramics, large-format tiles in a timelessly modern design, and a sophisticated double vanity underscore the exclusive character. This upper floor combines privacy, luxury, and a feel-good atmosphere – a retreat of the highest order. The fantastically situated property covers an area of approximately 1,000 m<sup>2</sup>. With a living and usable area of approximately 154 m<sup>2</sup>, the villa combines smart technology, modern architecture, and the highest level of living comfort – ideal for discerning living just a stone's throw from the Baltic Sea. A double garage with a wallbox completes the offering.

Property ID: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Details of amenities

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

Property ID: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## All about the location

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.

**Property ID: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

## Other information

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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