

Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Villa de ville exclusive près de la mer Baltique – architecture moderne et confort domotique

CODE DU BIEN: 25270013



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.270.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 154 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.000 m²

CODE DU BIEN: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25270013
Surface habitable	ca. 154 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2020

Prix d'achat	1.270.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	06.10.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	56.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

La propriété



CODE DU BIEN: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Une première impression

Cette villa citadine exclusive, construite en 2020, allie technologie de pointe et élégance intemporelle. Véritable maison connectée, elle permet de contrôler facilement le chauffage, l'éclairage et autres équipements de confort via un smartphone. De grandes baies vitrées avec stores extérieurs électriques inondent les pièces de lumière et créent une sensation d'espace. La cuisine ouverte sur la salle à manger et le salon séduit par son atmosphère lumineuse et sa vue sur le jardin paysager. La cuisine aménagée haut de gamme, avec ses façades blanc arctique laqué et son élégant plan de travail en quartz argent désert, constitue la pièce maîtresse du rez-de-chaussée. Une élégante cheminée à gaz dans le salon contribue à l'ambiance chaleureuse et raffinée. Outre cet espace de vie ouvert, le rez-de-chaussée comprend une chambre supplémentaire, une élégante salle de bains d'invités avec des équipements haut de gamme et une spacieuse douche à l'italienne, ainsi qu'une buanderie pratique. Un élégant escalier blanc mène à l'étage, conçu en plusieurs niveaux. Là, une galerie ouverte, actuellement aménagée en espace de travail, vous accueille avec un accès direct à un vaste balcon qui s'étend sur tout l'étage. La suite parentale impressionne par ses baies vitrées offrant une vue imprenable sur le jardin et inondant la pièce de lumière. La salle de bains attenante est un véritable havre de bien-être : une baignoire îlot trône au centre, flanquée d'une spacieuse douche à l'italienne équipée d'un système de douche effet pluie. Des équipements élégants, des céramiques haut de gamme, des carreaux grand format au design résolument moderne et une double vasque sophistiquée soulignent le caractère exclusif des lieux. Cet étage supérieur allie intimité, luxe et sérénité – un refuge d'exception. Cette propriété, idéalement située, s'étend sur une superficie d'environ 1 000 m². Avec une surface habitable d'environ 154 m², la villa combine domotique, architecture moderne et confort optimal – un cadre de vie idéal pour une clientèle exigeante, à deux pas de la mer Baltique. Un garage double avec coffre de rangement mural complète ce bien.

CODE DU BIEN: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.10.2030.
Endenergiebedarf beträgt 56.00 kwh/(m²*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 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.

CODE DU BIEN: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jessica Koppitz

Brückstraße 26, 23730 Neustadt in Holstein

Tel.: +49 4561 - 55 98 99 0

E-Mail: neustadt.in.holstein@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com