Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

# Reetdach-Romantik am Meer – Wohnglück nur Schritte vom Strand

***CODE DU BIEN: 25270009***

**PRIX D'ACHAT:** 1.290.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 105 $m^2$ • **PIÈCES:** 3 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 419 $m^2$

**CODE DU BIEN: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**


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

**CODE DU BIEN: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25270009 |
| Surface habitable | ca. 105 m² |
| Type de toiture | Toit en croupe |
| Pièces | 3 |
| Chambres à coucher | 2 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 2008 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 1.290.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) |
| Modernisation / Rénovation | 2025 |
| État de la propriété | Excellent Etat |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol |
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 03.07.2034 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 132.20 kWh/m²a |
| Classement énergétique | E |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2008 |

**CODE DU BIEN: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

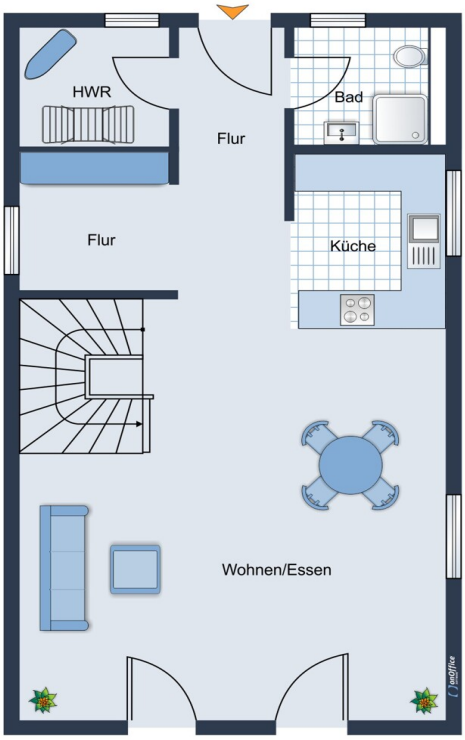
# La propriété

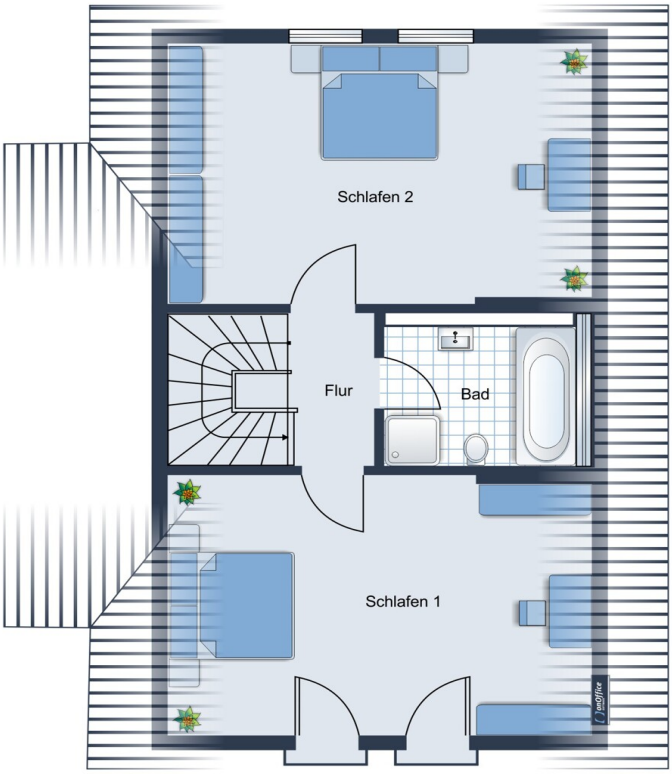
**CODE DU BIEN: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

# Plans d'étage






Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

# Une première impression

Dieses traumhafte Reetdachhaus aus dem Baujahr 2008 wurde im Jahr 2025 komplett und mit hochwertigen Materialien saniert. Es vereint den Charme traditioneller Architektur mit modernem Wohnkomfort und bietet auf rund 105 m² Wohnfläche ein stimmiges, durchdachtes Raumkonzept.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohnbereich, der durch liebevolle Details und eine warme Atmosphäre besticht. Die grifflose Einbauküche in zeitlosem Weiß ist mit hochwertigen Bosch-Geräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein. Einheitlich verlegte, gekalkte Eiche-Bodendielen schaffen eine edle und zugleich behagliche Optik. Innen- und Außenfensterläden mit Lamellen, elegant in Weiß gehalten, unterstreichen den besonderen Stil des Hauses. Zudem befindet sich im Erdgeschoss ein geschmackvoll gestaltetes Gäste-Duschbad mit hochwertigen Sanitärobjekten.

Eine Echtholztreppe führt ins Obergeschoss auf eine kleine Galerie. Hier finden Sie das Hauptschlafzimmer mit passgenauen, vom Tischler gefertigten Einbauschränken und Zugang zu einem sonnigen Balkon. Ein weiteres Schlafzimmer sowie ein modernes Bad mit Naturstein und Badewanne komplettieren die Etage.

Der Außenbereich ist eine wahre Oase: Der liebevoll von einem Garten- und Landschaftsbauer gestaltete Garten bietet zu jeder Tageszeit einen passenden Sitzplatz. Ein Gartenhaus, optisch perfekt auf das Haupthaus abgestimmt, sorgt für zusätzlichen Stauraum und bietet sogar die Möglichkeit, ein gemütliches Gästezimmer einzurichten.

Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 838 m² ist nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) je zur ideellen Hälfte geteilt. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Einfamilienhäuser. Für jedes Haus ist in der Teilungserklärung eine Sondernutzungsfläche festgelegt, die für dieses EFH ca. 181 m² umfasst. Die gesamte Grundstücksfläche steht im Gemeinschaftseigentum.

Fazit: Ein rundum gelungenes Ensemble – liebevoll saniert, perfekt ausgestattet und nur wenige Gehminuten vom Strand entfernt. Ein echtes Traumhaus am Meer.

**CODE DU BIEN: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

# Détails des commodités

Komplette hochwertige Sanierung der Immobilie 2025
Einbauküche, Bäder, Fußböden, Malerarbeiten, Schutter
Malerarbeiten Fassade, Pflasterarbeiten, Reetdach Pflege,
Gartenbeleuchtung, Bepflanzung, Zäune, Gartenhaus

**CODE DU BIEN: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

# Tout sur l'emplacement

Exklusives Küstenflair – einen Steinwurf vom einmaligen Südstrand entfernt, in Pelzerhaken, dem „Hawaii der Ostsee“, erwartet Sie diese Immobilie in bester Lage. Nur wenige Schritte 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: 25270009 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 132.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

**CODE DU BIEN: 25270009 - 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