

Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

# Birkenhof - Maison à colombages classée monument historique avec dépendances agricoles et appartement de vacances près de la mer Baltique

*CODE DU BIEN: 25270011*



PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 235 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 5.656 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein**

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

CODE DU BIEN: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25270011
Surface habitable	ca. 235 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1650
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 4 x surface libre

Prix d'achat	450.000 EUR
Type de bien	Bâtiment rural d'habitation
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
Surface de plancher	ca. 230 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

## Une première impression

Cette ferme classée, construite initialement en 1850, avec une dépendance attenante datant d'environ 1650, allie charme historique, espace de vie généreux et multiples possibilités d'aménagement sur un terrain d'environ 5 656 m<sup>2</sup> dans un cadre champêtre paisible près de la côte baltique. Le bâtiment principal date du milieu du XIXe siècle et constitue un exemple traditionnel de la maison à colombages typique du nord de l'Allemagne. Les murs extérieurs à colombages reposent sur de solides fondations en pierre des champs et sont remplis de briques – un témoignage impressionnant des traditions de construction rurale, reflétant l'évolution des maisons individuelles intégrées vers des immeubles résidentiels plus prestigieux. Avec environ 235 m<sup>2</sup> de surface habitable, la maison offre un espace adapté à différents modes de vie : spacieuse maison familiale, logement multigénérationnel ou résidence secondaire élégante avec possibilité de location saisonnière. Un appartement de vacances a déjà été aménagé dans les combles, offrant un espace de vie supplémentaire ou un potentiel de revenus locatifs. L'intérieur séduit par son authenticité : parquets en partie d'origine, sol en terrazzo dans l'entrée et quatre cheminées créent une ambiance particulière. Cinq chambres, trois salles de bains et un sauna offrent un confort optimal, même pour les familles nombreuses. La propriété est complétée par une dépendance d'environ 230 m<sup>2</sup>, partiellement extensible, aux multiples possibilités d'aménagement : studio, atelier, élevage... Un abri voiture, une piscine extérieure et un poulailler complètent l'ensemble. L'élevage de chevaux est également possible sur le vaste terrain. Le bâtiment est équipé d'un chauffage central au gaz installé en 2014. Certaines fenêtres ont été rénovées en 2023 et sont dotées de charmants volets intérieurs. La maison est en bon état et présente une excellente intégrité structurelle ainsi qu'une base classée, précieuse pour des projets d'aménagement personnalisés. Cette propriété unique séduira les passionnés d'architecture historique à la recherche d'un bien d'exception, que ce soit comme résidence privée, espace créatif ou pour un usage touristique. L'alliance de l'histoire, de l'espace et de l'emplacement fait de cette propriété une opportunité rare.

**CODE DU BIEN: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein**

## Détails des commodités

Grundstücksgröße: ca. 5.656?m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 235?m<sup>2</sup>  
Wirtschaftsteil: ca. 230?m<sup>2</sup> (teils ausbaufähig)  
Guter Zustand mit solider Bausubstanz  
Fachwerk mit Backsteinausfachung auf Feldsteinsockel  
5 Schlafzimmer  
3 Bäder  
Teilweise original-Holzdielen  
Terrazzoboden im Eingangsbereich  
4 Kaminöfen  
Sauna  
Innenfensterläden  
Ferienwohnung im Dachgeschoss integriert  
Gaszentralheizung (Bj. 2014)  
Fenster 2023 überarbeitet  
Denkmalgeschütztes Objekt (Einzeldenkmal) – keine Energieausweispflicht  
Außenpool  
Carport  
Hühnerstall  
Großes, naturverbundenes Grundstück  
Pferdehaltung möglich  
Ruhige, ländliche Lage nahe der Ostsee  
Historisch bedeutsames Fachhallenhaus  
Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Vermietung  
Ausbaupotenzial im Wirtschaftsteil  
Ideal für kreative Konzepte, Familien, Selbstversorger oder Feriennutzung

**CODE DU BIEN: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein**

## Tout sur l'emplacement

Diese denkmalgeschützte Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Marxdorf der Gemeinde Schashagen, nur wenige Kilometer von der Ostsee entfernt. In wenigen Autominuten erreichen Sie beliebte Küstenorte wie Grömitz oder Neustadt in Holstein, die mit Stränden, Yachthäfen und touristischer Infrastruktur überzeugen.

Das über 5.656 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt in ruhiger, ländlicher Umgebung und bietet viel Raum für Erholung, Gartenbau oder tiergerechte Nutzung – ideal für Naturliebhaber oder Individualisten mit Platzbedarf.

Trotz der naturnahen Lage ist die Infrastruktur sehr gut: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Golfplätze und medizinische Versorgung befinden sich in etwa 10 Autominuten entfernten Neustadt in Holstein. Die Autobahn A1 sorgt für eine schnelle Anbindung an Lübeck, Hamburg und die gesamte Ostseeküste.



**CODE DU BIEN: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – 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](mailto:neustadt.in.holstein@von-poll.com)

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

---

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