

Neustadt in Holstein

# Immeuble résidentiel et commercial au cœur de Neustadt

CODE DU BIEN: 25270015



PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 153 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 260 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25270015 - 23730 Neustadt in Holstein

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

CODE DU BIEN: 25270015 - 23730 Neustadt in Holstein

## En un coup d'œil

|                          |            |                                 |                                                                                       |
|--------------------------|------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN             | 25270015   | Prix d'achat                    | 450.000 EUR                                                                           |
| Surface habitable        | ca. 153 m² | Interest/Investment<br>houses   | Immeuble à usage<br>d'habitation et<br>professionnel                                  |
| Année de<br>construction | 1953       | Commission pour le<br>locataire | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
|                          |            | Surface de plancher             | ca. 153 m²                                                                            |
|                          |            | Espace commercial               | ca. 296 m²                                                                            |
|                          |            | Espace locatif                  | ca. 296 m²                                                                            |

CODE DU BIEN: 25270015 - 23730 Neustadt in Holstein

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                           |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Chauffage                                        | Gaz        | Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 16.11.2035 | Consommation<br>d'énergie                                      | 491.60 kWh/m²a            |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz        | Classement<br>énergétique                                      | H                         |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1900                      |

CODE DU BIEN: 25270015 - 23730 Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25270015 - 23730 Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25270015 - 23730 Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25270015 - 23730 Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25270015 - 23730 Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25270015 - 23730 Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25270015 - 23730 Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25270015 - 23730 Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25270015 - 23730 Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25270015 - 23730 Neustadt in Holstein

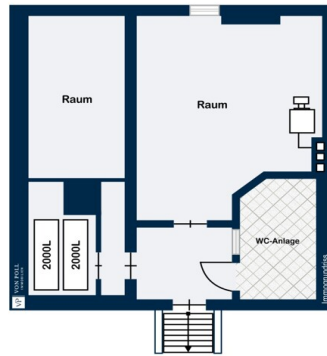
## La propriété



CODE DU BIEN: 25270015 - 23730 Neustadt in Holstein

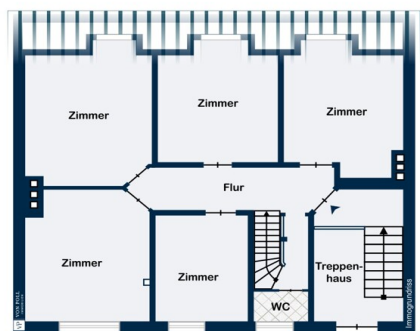
## Plans d'étage



**Kellergeschoss**



Obergeschoss

**Dachgeschoss**

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: 25270015 - 23730 Neustadt in Holstein

## Une première impression

Cet immeuble à usage mixte, idéalement situé à Neustadt, offre de multiples possibilités d'aménagement. Construit initialement vers 1900 et agrandi en 1960, il a fait l'objet de rénovations partielles entre les années 1970 et 1990. Si une modernisation importante est nécessaire, elle représente également une opportunité unique de rénover le bien selon vos envies et de l'adapter aux besoins actuels. La façade, sur deux niveaux, abrite au rez-de-chaussée un vaste espace commercial d'environ 296 m<sup>2</sup>, bénéficiant d'une large vitrine offrant une visibilité et une surface d'exposition optimales. Des espaces de stockage et des sanitaires sont également disponibles à ce niveau. Le sous-sol offre un espace supplémentaire aménageable et modulable. Les étages supérieurs, répartis sur les combles, comprennent environ 153,5 m<sup>2</sup> de surface habitable. Cet espace peut être utilisé comme résidence principale ou mis en location. Grâce à sa configuration polyvalente, le bien se prête parfaitement à des commerces, des bureaux ou un restaurant. Il sera livré libre de tout bail et est donc disponible immédiatement. Les visites sont possibles à court préavis.

CODE DU BIEN: 25270015 - 23730 Neustadt in Holstein

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im Zentrum von Neustadt in Holstein in absoluter 1A-Lage der beliebten Brückstraße – nur wenige Schritte vom Marktplatz entfernt. Diese zentrale und frequentierte Lage bietet eine hervorragende Sichtbarkeit und Erreichbarkeit.

In der direkten Umgebung befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Cafés, Restaurants und Dienstleister, die für eine hohe Kundenfrequenz und ein lebendiges Umfeld sorgen. Öffentliche Verkehrsmittel sowie Parkmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

CODE DU BIEN: 25270015 - 23730 Neustadt in Holstein

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 491.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 25270015 - 23730 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)