

Neustadt in Holstein

# Wohn-und Geschäftshaus in zentraler Lage mit insgesamt ca. 158m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche

CODE DU BIEN: 26270008



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

PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 158 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 196 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26270008 - 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: 26270008 - 23730 Neustadt in Holstein**

## En un coup d'œil

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26270008</b>                             |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 158 m<sup>2</sup></b>                |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>à deux versants</b>                      |
| <b>Pièces</b>                 | <b>5</b>                                    |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>4</b>                                    |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>2</b>                                    |
| <b>Année de construction</b>  | <b>2026</b>                                 |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>2 x surface libre, 15000 EUR (Vente)</b> |

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>650.000 EUR</b>  |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Première occupation</b>  |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>   |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 158 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Espace commercial</b>            | <b>ca. 158 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Espace locatif</b>               | <b>ca. 158 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Balcon</b>   |

CODE DU BIEN: 26270008 - 23730 Neustadt in Holstein

## Informations énergétiques

|  |   |   |                        |
|--|---|---|------------------------|
| Chauffage                                  | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 20.02.2034                              | Consommation d'énergie                                | 25.00 kWh/m²a          |
| Source d'alimentation                      | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Classement énergétique                                | A+                     |
|  |   | Année de construction selon le certificat énergétique | 2024                   |

CODE DU BIEN: 26270008 - 23730 Neustadt in Holstein

## La propriété



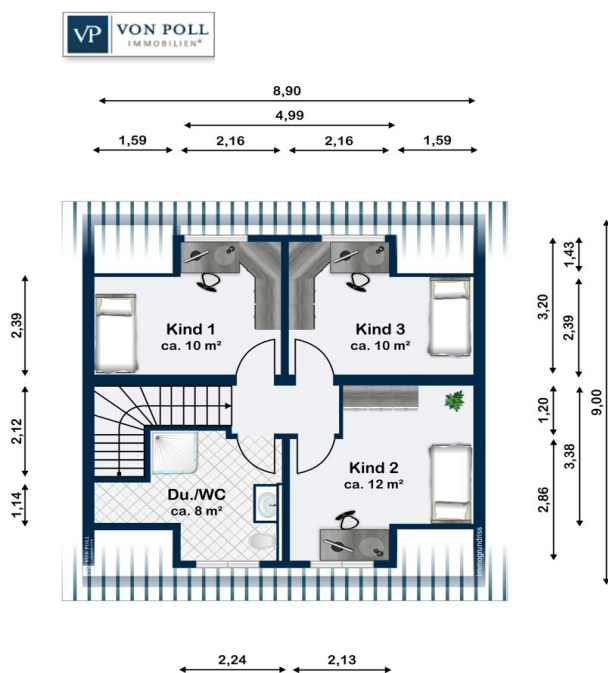
CODE DU BIEN: 26270008 - 23730 Neustadt in Holstein

## La propriété

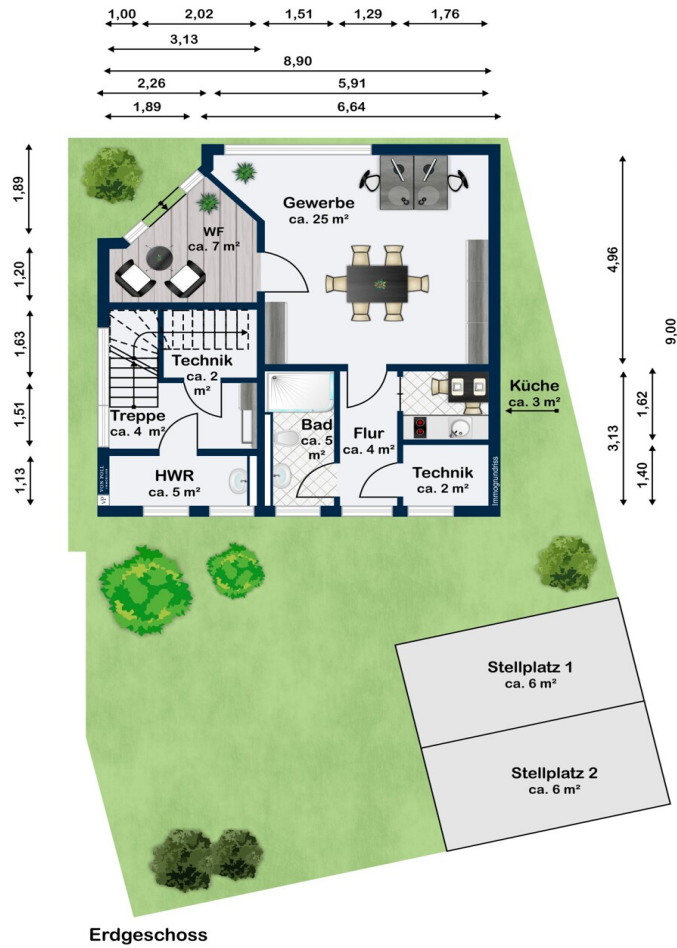


CODE DU BIEN: 26270008 - 23730 Neustadt in Holstein

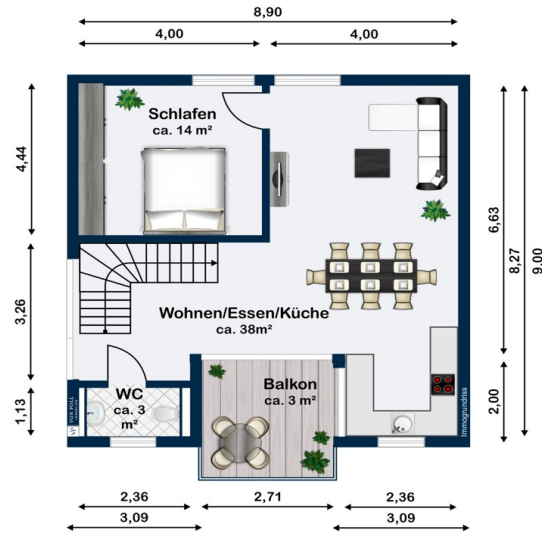
# Plans d'étage



Obergeschoss



Erdgeschoss



### 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: 26270008 - 23730 Neustadt in Holstein**

## **Une première impression**

**Dieses moderne Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 158 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche vereint komfortables Wohnen und produktives Arbeiten unter einem Dach. Das für Ende 2026 fertiggestellte Objekt befindet sich aktuell in der Bauphase und wird als Erstbezug mit zeitgemäßer Architektur, hochwertiger Ausstattung sowie aktueller Energie- und Haustechnik angeboten.**

**Die Immobilie verfügt über fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei moderne Badezimmer. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sie sich ideal für die Kombination von Wohnen und Arbeiten – beispielsweise für ein Homeoffice, eine Praxis oder ein Büro. Der offene Grundriss schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.**

**Die hochwertige Bauweise, moderne Standards und die flexible Nutzbarkeit machen dieses Objekt besonders attraktiv für Selbstständige, Freiberufler und alle, die Beruf und Privatleben optimal miteinander verbinden möchten.**

**Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieses attraktiven Erstbezugs. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.**

**CODE DU BIEN: 26270008 - 23730 Neustadt in Holstein**

## **Tout sur l'emplacement**

**Diese schöne Immobilie liegt in zentraler Lage, in der Nähe der Hafenwestseite in der schönen Stadt Neustadt. Den Marktplatz erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Neustadt selbst ist in jeder Jahreszeit eine gemütliche Kleinstadt in der es sich gut leben lässt. Die Stadt bietet alle Dinge des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Kirchen, Sportvereine u.v.m.**

**Neustadt besticht u.a. durch den Fjord-ähnlichen Hafen. Hier wird nicht nur Getreide und Holz umgeschlagen, hier sind auch viele Freizeitkapitäne und echte Fischer Zuhause. Da am Neustädter Hafen immer viel los ist, laden Brauerei und Cafés ein sich an den Traditionsseglern, den großen Frachtschiffen und den bunten Fischerbooten zu erfreuen. Die größte privat geführte Marina, die Ancora Werft, mit ca. 1400 Liegeplätzen befindet sich in dieser schönen Kleinstadt.**

**Die einmalige Südstrandlage lädt Strandliebhaber zum Verweilen ein.**

**Auch die ärztliche Versorgung durch das Klinikum ist gewährleistet. Neustadt verfügt über zwei Autobahnausfahrten, sodass eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung besteht.**

**CODE DU BIEN: 26270008 - 23730 Neustadt in Holstein**

## **Plus d'informations**

**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: 26270008 - 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)**