

Neustadt in Holstein / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

# Wohnung mit direktem Meerblick an der Seebrücke von Pelzerhaken

**CODE DU BIEN: 26270018**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRIX D'ACHAT: 390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 61 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 26270018 - 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: 26270018 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein**

## En un coup d'œil

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| CODE DU BIEN           | 26270018              |
| Surface habitable      | ca. 61 m <sup>2</sup> |
| Etage                  | 1                     |
| Pièces                 | 2                     |
| Chambres à coucher     | 1                     |
| Salles de bains        | 1                     |
| Année de construction  | 1999                  |
| Place de stationnement | 1 x surface libre     |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 390.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 6 m <sup>2</sup>                                                      |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

**CODE DU BIEN: 26270018 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 01.04.2029           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 81.70 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1998                                        |

**CODE DU BIEN: 26270018 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26270018 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26270018 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26270018 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26270018 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26270018 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein**

## Une première impression

Einmalige Lage, direkter Meerblick und ein großzügiger Balkon mit unverbaubarem Blick auf die Ostsee – diese 2-Zimmer-Wohnung bietet die perfekte Kombination aus maritimem Lebensgefühl und attraktiver Lage direkt an der Seebrücke von Pelzerhaken.

Das besondere Highlight der Wohnung ist der große Balkon mit unverbaubarem Meerblick. Hier lässt sich der Blick auf die Ostsee zu jeder Tageszeit genießen – ob beim Frühstück, bei einem Kaffee am Nachmittag oder beim entspannten Ausklang des Tages.

Die im Jahr 1999 errichtete Wohnung verfügt auf ca. 61 m<sup>2</sup> über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon und einem beeindruckenden Blick auf das Meer. Die separate, zweckmäßig ausgestattete Küche ist funktional gestaltet und bietet kurze Wege.

Das Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Duschbad mit Fenster und Platz für eine Waschmaschine. Ein kleiner Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Das Gebäude verfügt über einen Fahrstuhl, der einen komfortablen Zugang zur Wohnung ermöglicht. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Stellplatz sowie ein separater Abstellraum im Keller.

Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus insgesamt 11 Wohneinheiten, die sich auf zwei Etagen verteilen, sowie 3 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.

Das Gebäude steht auf einem Eigenlandgrundstück. Die Fenster und die Gasheizung wurden in den letzten Jahren erneuert. Es steht eine Sanierung der Balkone an.

Diese Immobilie ist eine besondere Gelegenheit für alle, die eine Wohnung in erster Reihe zur Ostsee suchen und den unverbaubaren Meerblick vom eigenen großzügigen Balkon genießen möchten. Die direkte Lage an der Seebrücke von Pelzerhaken macht diese Wohnung sowohl als Ferienimmobilie als auch als attraktiven Rückzugsort an der Ostsee besonders interessant.

**CODE DU BIEN: 26270018 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein**

## Détails des commodités

Die Highlights im Überblick:

Großer Balkon mit unverbaubarem Meerblick und elektrischer Marquise

Erste Lage direkt an der Seebrücke von Pelzerhaken

Großzügiger Wohn- und Essbereich

Separate Küche

Schlafzimmer

Duschbad mit Fenster

Platz für eine Waschmaschine im Bad

Kleiner Abstellraum innerhalb der Wohnung

3-fach verglaste Fenster neuwertig

Alle Fenster verfügen über Außenjalousien, teilweise elektrisch

Fahrstuhl

Eigener Stellplatz

Separater Kellerabstellraum und Fahrradkeller

Baujahr 1999

Gasheizung neu 2024

Glasfaser

WEG mit 11 Wohneinheiten auf zwei Etagen

3 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss

Eigenlandgrundstück

**CODE DU BIEN: 26270018 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein**

## Tout sur l'emplacement

Pelzerhaken ist ein beliebter Küstenort an der Lübecker Bucht und gehört zur Gemeinde Neustadt in Holstein. Der Ort begeistert mit seinem maritimen Flair, dem feinsandigen Ostseestrand und der unmittelbaren Nähe zum Wasser.

Die Wohnung befindet sich in besonderer Lage direkt an der Seebrücke von Pelzerhaken. Der Strand, die Ostsee und die Promenade liegen somit unmittelbar vor der Haustür. Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Hafenstadt Neustadt in Holstein ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet eine umfassende Infrastruktur. Über die nahegelegene Autobahn A1 sind Lübeck, die Ostseebäder der Lübecker Bucht sowie die Hansestadt Hamburg gut erreichbar.

**CODE DU BIEN: 26270018 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken - 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 Handelsregistorauszugs, 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: 26270018 - 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](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)**