

Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

Pelzerhaken-Zweifamilienhaus mit großem Garten in Strandnähe – vielseitig nutzbar

CODE DU BIEN: 26270009



PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 183 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 536 m²

CODE DU BIEN: 26270009 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

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

CODE DU BIEN: 26270009 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26270009
Surface habitable	ca. 183 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	5
Année de construction	2004
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	699.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26270009 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	31.07.2036
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	95.90 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 26270009 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26270009 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26270009 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26270009 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26270009 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26270009 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26270009 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26270009 - 23730 Neustadt / Pelzerhaken - Neustadt in Holstein

Une première impression

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus überzeugt durch seine attraktive Lage in Strandnähe sowie seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Eigennutzung mit Vermietung einer Wohneinheit oder als Kapitalanlage – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

Das Haus verfügt über zwei separate Wohneinheiten mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 183 m² und einem teilausgebautem Keller von ca. 95m² auf einem 536 m² großen Grundstück. Insgesamt stehen sechs Zimmer, davon vier Schlafzimmer, zwei Wohnzimmer und fünf Badezimmer, zur Verfügung und bieten ausreichend Platz für Familien oder mehrere Generationen.

Die Erdgeschosswohnung ist mit einer offenen Küche zum Wohnraum ausgestattet und bietet einen direkten Zugang zur Terrasse sowie in den liebevoll eingewachsenen Garten. Ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und zwei Bäder runden diese Etage ab.

Das Obergeschoss erreichen Sie durch das Treppenhaus. Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über zwei Bäder, drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und eine separate Küche. Ein Balkon ergänzt diese Wohneinheit.

Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Beheizt wird die Immobilie über eine Fernwärmeheizung. Dreifach verglaste Kunststofffenster sorgen für eine gute Wärmedämmung. Die Bodenbeläge bestehen aus pflegeleichten Fliesen, Parkett sowie Laminat.

Für Fahrzeuge stehen ein Doppelcarport sowie zwei zusätzliche Pkw-Freiplätze zur Verfügung. Ein Glasfaseranschluss ermöglicht bequemes Arbeiten im Homeoffice. Diese Immobilie verbindet großzügiges Wohnen mit einer attraktiven Lage und bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern hervorragende Perspektiven. Der liebevoll angelegte Garten, die gute Raumaufteilung sowie die zwei separaten Wohneinheiten machen dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit. Vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 26270009 - 23730 Neustadt / 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. Pelzerhaken gehört zu der Stadt Neustadt in Holstein.

Neustadt in Holstein ist eine Kleinstadt mit 17.000 Einwohnern im Herzen Ostholsteins und der Lübecker Bucht.

Bekannt ist Neustadt vor allem für seinen großen Yachthafen, der nicht weit von Ihrem neuen Zuhause entfernt ist. Darüber hinaus finden Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Die Wohnung liegt nahe dem Stadtkern und in fußläufiger Nähe zu dem schönen Fischereihafen Neustadts. Das Zentrum von Neustadt erreichen Sie in nur fünf Minuten.

Nahegelegene Bademöglichkeiten bieten die Strände von Neustadt, Sierksdorf und Pelzerhaken.

Der innerstädtische ehemalige Handelshafen erfährt derzeit durch die Entwicklungsmaßnahme "Großprojekt Hafenwestseite" eine deutliche Aufwertung. Bis 2025 soll hier eine Meile mit Restaurants, Büros und Geschäften, einer Jugendherberge und einem Kulturzentrum entstehen.

Weitere Attraktionen in der näheren Umgebung sind beispielsweise der Hansapark in Sierksdorf und die Ostseetherme in Scharbeutz.

Auch die medizinische Versorgung ist überdurchschnittlich gut. Die Schön Klinik Neustadt in Holstein genießt einen ausgezeichneten Ruf.

Die Auffahrt zur Autobahn A1 ist in weniger als 5 Minuten zu erreichen. Mit dem Auto sind Fehmarn und Lübeck jeweils 20 Minuten und die Hansestadt Hamburg ca. 60 Minuten entfernt. Eine Bahnverbindung nach Lübeck sowie Buspendelverbindungen sind ebenfalls vorhanden.

CODE DU BIEN: 26270009 - 23730 Neustadt / 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26270009 - 23730 Neustadt / 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