

Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

# Birkenhof- Denkmalsgeschütztes, historisches Fachwerkhaus mit Wirtschaftsteil und Ferienwohnung nahe der Ostsee

???????? ??????????: 25270011



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

???? ??????: 525.000 EUR • ??????????: ca. 235 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 5.656 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ????????????? ??????????????

???????? ?????????: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

?? ??? ??????

???????? ?????????	25270011	???? ?????	525.000 EUR
???????????	ca. 235 m²	???????????	Käuferprovision
????? ??????	?????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	7		MwSt.) des
???????????? ???	5		beurkundeten
??????????		???? ?????????????	Kaufpreises
??????????	3	???? ?????????????	2023
???? ?????????????	1650	????????????????????	ca. 230 m²
????? ?????????????	1 x ????????? ???	?????	???????, WC
	?????????????, 4 x		???????????,
	????????????? ?????		??????, ??????,
	?????????????		??????, ??????,
			????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	KEIN
????? ????????????	??????		

??????? ?????????: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

?? ????????



??????? ?????????: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

?? ????????



??????? ?????????: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

?? ????????



??????? ?????????: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

?? ????????



???????? ??????????: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

?? ?????????



???????? ??: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

?? ???????



???????? ?????: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

?? ???????



???????? ?????: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

?? ???????



???????? ?????: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

?? ???????



???????? ?????????: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

?? ????????



???????? ?????: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

## ??? ????? ?????

Dieses denkmalgeschützte Bauernhaus aus dem Ursprungsbaupjahr 1850, mit angrenzendem Wirtschaftsteil aus dem Baujahr ca. 1650, vereint historischen Charme, großzügige Flächen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf einem ca. 5.656?m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger, ländlicher Lage nahe der Ostseeküste. Das Hauptgebäude stammt aus der Mitte des 19. Jahrhunderts und gehört zur traditionellen Bauform des norddeutschen Fachhallenhauses. Die Fachwerk-Außenmauern stehen auf einem soliden Feldsteinsockel und sind mit Backstein ausgefacht – ein eindrucksvolles Zeugnis der ländlichen Baukultur, das die Entwicklung vom integrierten Einhaus bis hin zu repräsentativen Wohngebäuden widerspiegelt.

Mit rund 235?m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus Platz für verschiedenste Lebensentwürfe – ob als großzügiges Familienanwesen, für generationsübergreifendes Wohnen oder als stilvolles Refugium mit Ferienvermietung. Im Dachgeschoss wurde bereits eine Ferienwohnung integriert, die zusätzlichen Raum oder Einnahmepotenzial schafft. Der Innenbereich überzeugt durch seinen authentischen Charakter: Teilweise originale Holzdielen, ein Terrazzoboden im Eingangsbereich und vier Kaminöfen sorgen für ein besonderes Wohngefühl. Fünf Schlafzimmer, drei Bäder sowie eine Sauna bieten hohen Wohnkomfort, auch für größere Haushalte.

Ergänzt wird das Ensemble durch einen ca. 230?m<sup>2</sup> großen, teils ausbaufähigen Wirtschaftsteil mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Atelier, Werkstatt oder Tierhaltung. Ein Carport, ein Außenpool sowie ein Hühnerstall runden das Angebot ab. Die Haltung von Pferden ist auf dem großzügigen Grundstück ebenfalls realisierbar. Technisch ist das Gebäude mit einer Gaszentralheizung aus dem Jahr 2014 ausgestattet. Die Fenster wurden teilweise 2023 überarbeitet und verfügen über charmante Innenfensterläden. Der Zustand des Hauses ist in einem guten Wohnzustand und bietet eine hervorragende Substanz und eine wertvolle, denkmalgeschützte Basis für individuelle Gestaltungsideen.

Dieses einzigartige Anwesen spricht Liebhaber historischer Architektur an, die das Besondere suchen – sei es als privates Wohnhaus, als Ort der Kreativität oder zur Nutzung im touristischen Kontext. Die Kombination aus Geschichte, Raum und Lage macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

??????? ?????????: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

???????????????? ???? ?????????

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

???????? ??????????: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

??? ??? ??? ???????????

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 5.656m<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.

???????? ??????????: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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