

Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Exkluzív városi villa a Balti-tenger közelében – modern építészet és okosotthon-kényelem

VP azonosító: 25270013



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

VÉTELÁR: 1.270.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 154 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 1.000 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Áttekintés

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| VP azonosító    | 25270013         |
| Hasznos lakótér | ca. 154 m²       |
| Teto formája    | Csonka kontyteto |
| Szobák          | 3                |
| Hálósobák       | 2                |
| Fürdoszobák     | 2                |
| Építés éve      | 2020             |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 1.270.000 EUR                                                             |
| Ház                  | Villa                                                                     |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Újszeru                                                                   |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Erkély                                       |

VP azonosító: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 06.10.2030    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 56.00 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2020                       |

VP azonosító: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Az első benyomás

Ez a 2020-ban épült exkluzív városi villa a legmodernebb technológiát ötvözi az idotlen eleganciával. A ház egy teljes értékű okosotthon, ahol a fűtés, a világítás és egyéb kényelmi funkciók kényelmesen vezérelhetők okostelefonon keresztül. A padlótól a mennyezetig érő ablakok, elektromos külső redonyokkal, világos szobákat és tágas érzetet biztosítanak. A nyitott konyha, étkező és nappali napsütéses hangulatával és a gyönyörűen parkosított kertre nyíló kilátással lenyűgöző. A földszint központi eleme a kiváló minőségű, beépített konyha, sarkvidéki fehér, magassfényű homlokzattal és elegáns sivatagi ezüst kvarc munkalappal. A nappaliban található elegáns gázkandalló hozzájárul a hangulatos és stílusos hangulathoz. A nyitott lakótér mellett a földszinten egy további hálószoba, egy stílusos vendégfürdőszoba található, kiváló minőségű berendezésekkel és tágas zuhanyzóval, valamint egy praktikus háztartási helyiség. Egy elegáns fehér lépcső vezet az emeletre, amely lépcsőzetes kialakítású. Ott egy nyitott galéria, amelyet jelenleg munkaterületként használnak, közvetlen hozzáféréssel a teljes emeletet átszelő tágas erkélyhez fogadja a vendégeket. A fő hálószoba lenyűgöző ablakai lenyűgöző kilátást nyújtanak a kertre, és fényárban árasztják a szobát. A hozzá tartozó fürdőszoba igazi wellness-paradicsom: a közép pontban egy szabadon álló kád áll, amelyet egy tágas, esztétikus zuhanykabin szegélyez. Elegáns szerelvények, kiváló minőségű kerámiák, nagyméretű csempék idotlenül modern dizájnban, valamint egy kifinomult dupla mosdó hangsúlyozzák az exkluzív jelleget. Ez a felső szint ötvözi a magánéletet, a luxust és a kellemes hangulatot – a legmagasabb szintű menedékhely. A fantasztikusan elhelyezkedő ingatlan körülbelül 1000 m<sup>2</sup>-es területet foglal el. A körülbelül 154 m<sup>2</sup>-es lakó- és hasznos területtel a villa az intelligens technológiát, a modern építészetet és a legmagasabb szintű lakhatási kényelmet ötvözi – ideális az igényes életstílushoz, mindössze egy kohajításnyira a Balti-tengertől. A kínálatot egy dupla garázs falidobozzal teszi teljessé.

VP azonosító: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Részletes felszereltség

Alle Fenster mit elektrischen Außenjalousien  
Fußbodenheizung  
Solarthermie  
Klimaanlage im Obergeschoss  
KNX- Anlage von Hiploplan ( Smart Home),  
Zisterne (KNX- gesteuert) 5500Liter  
Gaskamin im Wohnraum  
Doppelgarage mit Wallbox  
Glasfaseranschluss

VP azonosító: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Minden a helyszínról

Exklusives Küstenflair – nur etwa 400 m vom einmaligen Südstrand entfernt, in Pelzerhaken, dem „Hawaii der Ostsee“, erwartet Sie diese Immobilie in bester Lage. Nur wenige Minuten vom Strand entfernt, umgeben von maritimem Flair, Wassersportmöglichkeiten und einer charmanten Promenade. Perfekt für alle, die Meer, Sonne und Lebensqualität direkt vor der Haustür genießen möchten. Die gesamte Bucht ist von früh bis spät in Licht getaucht, Strandkörbe, Spielplätze, Promenade und Strandgastronomie schaffen eine entspannte Atmosphäre. Die Surfschulen und der Surfstrand machen Pelzerhaken zum Paradies für Windsurfer, Kitesurfer und Stand-up-Paddler. Kulinarische Angebote an der Seebrücke und der kurze Weg ins historische Neustadt runden das Angebot perfekt ab: Ein stimmungsvolles Urlaubsdorf, das Natur, Genuss und sportliche Vielfalt harmonisch vereint. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung erreichen Sie über die A1 Hamburg oder Lübeck in kurzer Zeit, und auch andere Ostseebäder liegen nur wenige Fahrminuten entfernt. Ein Rückzugsort für anspruchsvolle Genießer, die das Besondere suchen.

VP azonosító: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.10.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 56.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

VP azonosító: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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