

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: 1.150.000 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
- Alaprajzok
- Az elso 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 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontytfö
Szobák	3
Hálószobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	2020

Vételár	1.150.000 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	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	56.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.10.2030	Energiahatékonysági besorolás /	B
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2020

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

## Az ingatlan



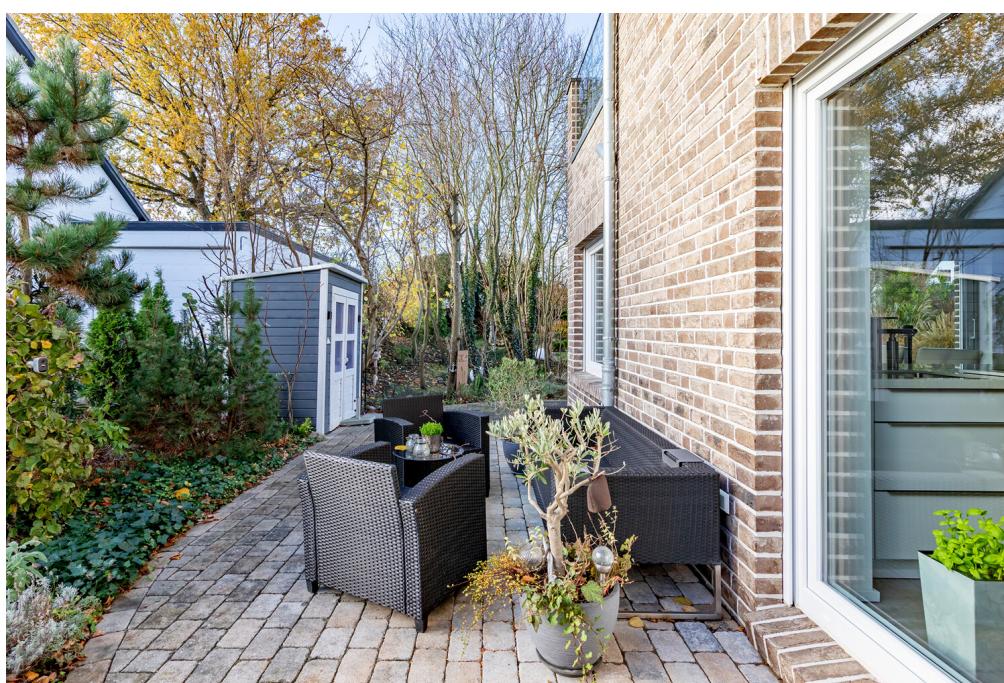
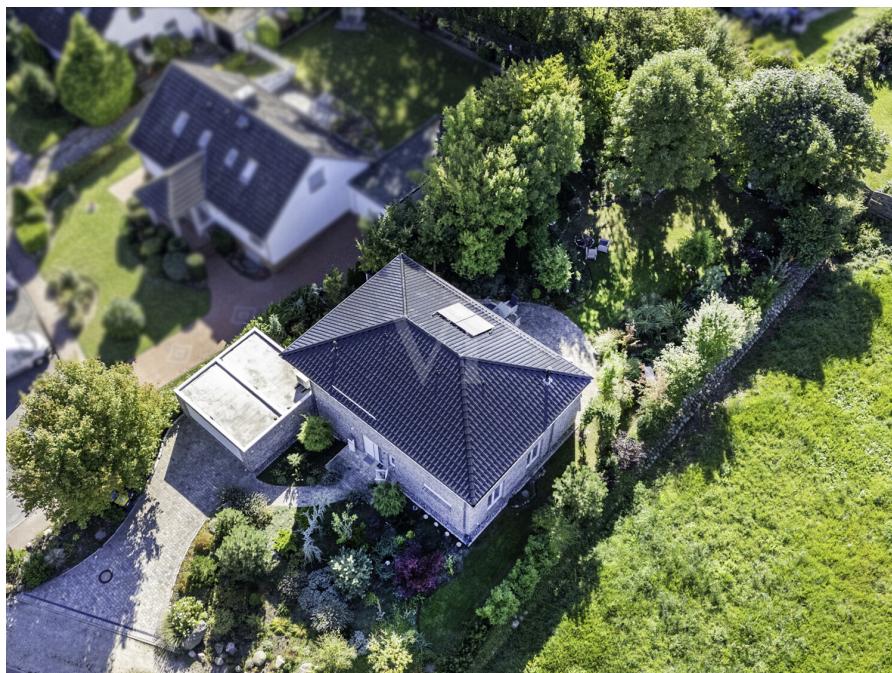
VP azonosító: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## 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



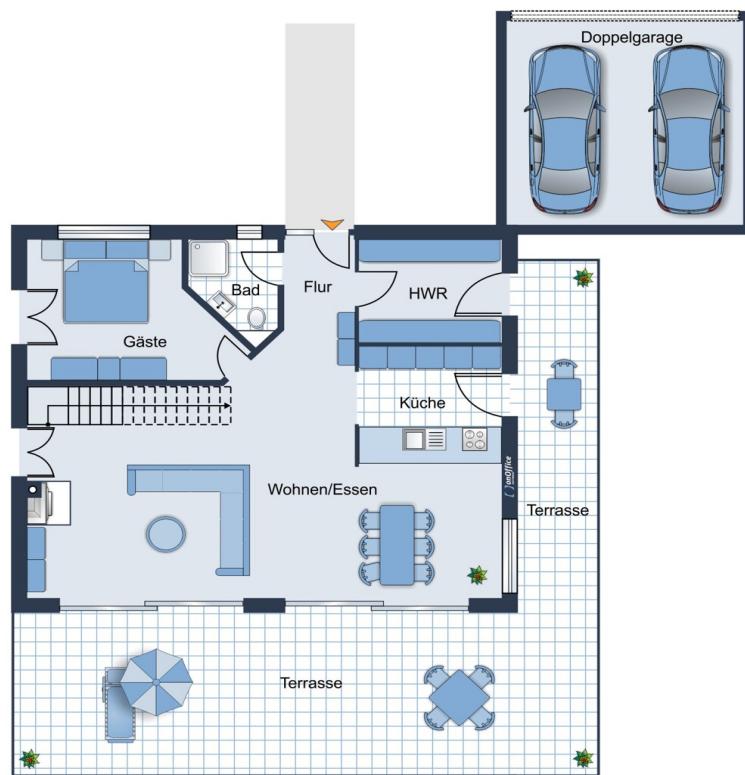
VP azonosító: 25270013 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

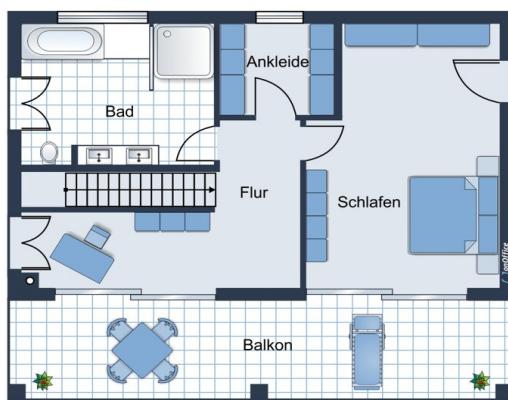
## Az ingatlan



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

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

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

## Az elso benyomás

Ez a 2020-ban épült exkluzív városi villa a legmodernebb technológiát ötvözi az idotlen eleganciával. A ház egy teljes értéku okosotthon, ahol a futés, a világítás és egyéb kényelmi funkciók kényelmesen vezérelhetők okostelefonon keresztül. A padlótól a mennyezetig éró ablakok, elektromos külso redonyökkel, világos szobákat és tágas érzetet biztosítanak. A nyitott konyha, étkező és nappali napsütéses hangulatával és a gyönyörűen parkosított kertre nyíló kilátással lenyugözo. A földszint központi eleme a kiváló minőségu, beépített konyha, sarkvidéki fehér, magasfényű 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 vendégfürdoszoba található, kiváló minőségu berendezésekkel és tágas zuhanyzóval, valamint egy praktikus háztartási helyiséggel. Egy elegáns fehér lépcso vezet az emeletre, amely lépcsozettel kialakítású. Ott egy nyitott galéria, amelyet jelenleg munkaterületként használnak, közvetlen hozzáféréssel a teljes emeletet átszelő tágas erkélyhez fogadja a vendégeket. 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 terüettel a villa az intelligens technológiát, a modern építészetet és a legmagasabb szintű lakhatási kényelmet ötvözi – ideális az igényes életstílishoz, minden köhögéspárnához a Balti-tengertől. A kínálatot egy dupla garázs fali dobozzal 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 helyszínrol

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 Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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 felelősségtartásához*

---

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