

Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

# Birkenhof - Muemlékvédelem alatt álló történelmi favázas ház gazdasági épületekkel és nyaralóapartmannal a Balti-tenger közelében

VP azonosító: 25270011



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

VÉTELÁR: 525.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 235 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 5.656 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

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

VP azonosító: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25270011                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 235 m <sup>2</sup>               |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 7                                    |
| Hálósobák             | 5                                    |
| Fürdoszobák           | 3                                    |
| Építés éve            | 1650                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 4 x Felszíni parkolóhely |

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Vételár                  | 525.000 EUR  |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernizálás / felújítás | 2023   |
| Hasznos terület          | ca. 230 m <sup>2</sup>   |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha |

VP azonosító: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

## Áttekintés: Energia adatok

|                 |               |                    |                                      |
|-----------------|---------------|--------------------|--------------------------------------|
| Futési rendszer | Központifutás | Energiatanúsítvány | A rendelkezések szerint nem kötelező |
| Energiaforrás   | Gáz           |                    |                                      |



VP azonosító: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

## Az első benyomás

Ez a műemlékvédelem alatt álló parasztház, amely eredetileg 1850-ben épült, és egy hozzá tartozó, körülbelül 1650-ból származó melléképülettel rendelkezik, egy nagyjából 5656 m<sup>2</sup>-es telken, csendes, vidéki környezetben, a Balti-tenger partvidékén. A főépület a 19. század közepéről származik, és az észak-német favázas csarnokház hagyományos példája. A favázas külső falak szilárd termotégla alapon nyugszanak, és téglával vannak kitöltve – ez a vidéki építési hagyományok lenyugó bizonyítéka, tükrözve az integrált családi házaktól a tekintélyesebb lakóépületekig tartó fejlődést. A körülbelül 235 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel a ház sokféle életstílushoz kínál teret – legyen szó tágas családi otthonról, több generáció számára kialakított otthonról vagy stílusos nyaralóházként való használatról. A padláson már beépítettek egy nyaralóapartmant, amely további lakóteret vagy potenciális bevételi forrást biztosít. A belső tér autentikus jellegével lenyugó: a részben eredeti fa padlólapok, a bejáratnál található terazzo padló és a négy kandalló különleges hangulatot teremt. Öt hálószoba, három fürdőszoba és egy szauna magas szintű kényelmet biztosít, még nagyobb háztartások számára is. Az ingatlan egy körülbelül 230 m<sup>2</sup>-es melléképület egészíti ki, amely részben bővíthető, és változatos felhasználási lehetőségekkel rendelkezik – például stúdióként, műhelyként vagy állattenyésztés céljából. Egy gépkocsibeálló, egy kültéri medence és egy tyúkól teszi teljessé a kínálatot. A tágas területen lovak tartására is lehetőség van. Az épület 2014-ben telepített gáz központi fűtéssel rendelkezik. Néhány ablakot 2023-ban újítottak fel, és bájos belső redonyokkal rendelkeznek. A ház jó állapotban van, kiváló szerkezeti integritással és értékes, műemlékvédelem alatt álló épületalapokkal rendelkezik az egyedi tervezési ötletekhez. Ez az egyedülálló ingatlan a történelmi építészet szerelmeseinek szól, akik valami különlegeset keresnek – legyen szó akár magánlakásról, kreatív tőről vagy turisztikai célú felhasználásról. A történelem, a tér és a helyszín kombinációja ritka lehetőséggé teszi ezt az ingatlant.

VP azonosító: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – Neustadt in Holstein**

## Minden a helyszínról

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 5.656 m<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.

VP azonosító: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf – 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)