

Schashagen/ Marxdorf - Neustadt in Holstein

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

VP azonosító: 25270011



VÉTELÁR: 390.000 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	390.000 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 kötelezo
Energiaforrás	Gáz		

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

## Az ingatlan



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



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

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 terotégla 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 nyaralóházaként való használatról. A padlón 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 épületalappal rendelkezik az egyedi tervezési ötletekhez. Ez az egyedülálló ingatlan a történelmi építészet szerelmeseinek szól, akik valami különlegeset keresnek – legyen szó akár magánlakásról, kreatív térről 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 helyszínrol**

**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)**