

Neustadt in Holstein

# Lichtverwöhnter Erstbezug über den Dächern von Neustadt

*Codice oggetto: 24270008*



**PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 24270008 - 23730 Neustadt in Holstein**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 24270008 - 23730 Neustadt in Holstein

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24270008
Superficie netta	ca. 88 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2026
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 15000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.)
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 24270008 - 23730 Neustadt in Holstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	21.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	22.08.2033	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: 24270008 - 23730 Neustadt in Holstein

## La proprietà



**Codice oggetto: 24270008 - 23730 Neustadt in Holstein**

## La proprietà



Codice oggetto: 24270008 - 23730 Neustadt in Holstein

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 24270008 - 23730 Neustadt in Holstein**

## Una prima impressione

Über den Dingen und doch ganz nah am Alltag entsteht eine Dachgeschosswohnung, die ihre Zurückhaltung als Stärke ausspielt. Rund 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf drei Zimmer, ruhig proportioniert, hell gedacht und mit dem Anspruch eines modernen Neubaus geplant. Das Haus befindet sich im Bau, die Wohnung wird 2026 als Erstbezug übergeben. Alles beginnt hier neu: die Oberflächen, die Technik, das Wohngefühl.

Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Grundrisses. Er nimmt den offenen, zeitgemäßen Charakter der Wohnung auf und führt hinaus auf den privaten Außenbereich, der das Leben im Dachgeschoss um eine geschützte Freiluftzone erweitert. Hier hat der Tag einen zweiten Schauplatz, vom ersten Kaffee bis zum ruhigen Abend. Der Fahrstuhl bringt die obere Etage komfortabel in den täglichen Rhythmus des Hauses ein.

Zwei Schlafzimmer geben der Wohnung eine angenehme Balance aus Rückzug und Offenheit. Sie liegen getrennt vom gemeinsamen Wohnmittelpunkt und schaffen damit klare, gut nutzbare Bereiche, ohne dass sich die Wohnung zergliedert anfühlt. Zwei Badezimmer unterstreichen den gehobenen Anspruch und machen den Alltag spürbar entspannter. Morgens entsteht kein Gedränge, abends bleibt Raum für Ruhe. Die Ausstattung folgt dabei einer modernen, langlebigen Linie: Fußbodenheizung sorgt für gleichmäßige Wärme, die Zentralheizung wird durch eine Wärmepumpe unterstützt. Der energieeffiziente Neubau im KfW-Standard verbindet zeitgemäße Technik mit einem reduzierten Energiebedarf.

Gerade im Dachgeschoss zählt das Gefühl von Leichtigkeit. Diese Wohnung setzt darauf, ohne laut zu werden. Sie bleibt kompakt genug, um selbstverständlich zu wirken, und großzügig genug, um nicht an ihre Quadratmeter zu erinnern. Der Erstbezug bringt die seltene Qualität mit sich, dass jedes Detail unberührt ist und der eigene Rhythmus von Anfang an seinen Platz findet. So entsteht ein Zuhause mit klarem Anspruch, moderner Haustechnik und einer angenehm privaten Ebene über dem Geschehen.

**Codice oggetto: 24270008 - 23730 Neustadt in Holstein**

## **Dettagli dei servizi**

**Energieeffizienter Neubau KfW-Standard**  
**Wärmepumpe, Warmwasser Durchlauferhitzer**  
**Außenjalousien**  
**Fahrstuhl**

**Codice oggetto: 24270008 - 23730 Neustadt in Holstein**

## **Tutto sulla posizione**

**Neustadt in Holstein ist eine Kleinstadt mit 17.000 Einwohnern im Herzen Ostholsteins und der Lübecker Bucht.**

**Bekannt ist Neustadt vor allem für seinen großen Yachthafen, der nicht weit von Ihrem neuen Zuhause entfernt ist. Darüber hinaus finden Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Die Wohnung liegt nahe dem Stadtkern und in fußläufiger Nähe zu dem schönen Fischereihafen Neustadts. Das Zentrum von Neustadt erreichen Sie in nur fünf Minuten.**

**Nahegelegene Bademöglichkeiten bieten die Strände von Neustadt, Sierksdorf und Pelzerhaken.**

**Der innerstädtische ehemalige Handelshafen erfährt derzeit durch die Entwicklungsmaßnahme "Großprojekt Hafenwestseite" eine deutliche Aufwertung. Bis 2025 soll hier eine Meile mit Restaurants, Büros und Geschäften, einer Jugendherberge und einem Kulturzentrum entstehen.**

**Weitere Attraktionen in der näheren Umgebung sind beispielsweise der Hansapark in Sierksdorf und die Ostseetherme in Scharbeutz.**

**Auch die medizinische Versorgung ist überdurchschnittlich gut. Die Schön Klinik Neustadt in Holstein genießt einen ausgezeichneten Ruf.**

**Die Auffahrt zur Autobahn A1 ist in weniger als 5 Minuten zu erreichen. Mit dem Auto sind Fehmarn und Lübeck jeweils 20 Minuten und die Hansestadt Hamburg ca. 60 Minuten entfernt. Eine Bahnverbindung nach Lübeck sowie Buspendelverbindungen sind ebenfalls vorhanden.**

**Codice oggetto: 24270008 - 23730 Neustadt in Holstein**

## **Ulteriori informazioni**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 24270008 - 23730 Neustadt in Holstein**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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