

Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

# Pelzerhaken, spektakulärer Ausblick auf die Ostsee

**CODICE OGGETTO: 24270020**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 465.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 51 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 24270020 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

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

CODICE OGGETTO: 24270020 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24270020
Superficie netta	ca. 51 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	3
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2013
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	465.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 8 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Balcone

**CODICE OGGETTO: 24270020 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	BLOCK	Consumo energetico	47.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.06.2024	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione		

CODICE OGGETTO: 24270020 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24270020 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24270020 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24270020 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

## Una prima impressione

In erster Reihe und direkt an der Seebrücke in Pelzerhaken liegt diese wunderschöne Wohnanlage. Nach nur wenigen Schritten stehen Sie mit den Füßen direkt im schönen Ostseesand und können die Meeresluft genießen. Diese lichtdurchflutete Wohnung verfügt über 2 Zimmer auf 51 m<sup>2</sup> sowie einen großen, sonnigen Balkon mit Meerblick und bietet viel Luxus auf hohem Niveau. In bester Lage von Pelzerhaken eine Unterkunft der Extraklasse. Sie befindet sich im 3. Obergeschoss des Hauses, selbstverständlich mit Fahrstuhl erreichbar. Liebevoll eingerichtet erwartet sie ein gemütliches Zuhause mit einem hellen Wohn-/Essbereich mit offener und voll ausgestatteter Küche. Ein separates Schlafzimmer sowie das ausziehbare Schlafsofa auf der Galerie bieten ausreichend Platz. Das moderne Duschbad befindet sich auf der unteren Ebene. Von Ihrem Balkon mit Strandkorb können Sie auf die Lübecker Bucht schauen und herrliche Stunden an der frischen Luft verbringen. Die Wohnung eignet sich gleichermaßen für die Eigennutzung wie auch für die Ferienvermietung. Die im Jahr 2014 neu erbauten Wohnanlage teilt sich in 43 Wohneinheiten auf. Die Anlage befindet sich direkt an der Seebrücke von Pelzerhaken. Somit haben Sie nicht nur kurze Wege zum Strand, sondern auch zu den kleinen Restaurants und Strandshops. Ihr Auto parken Sie direkt auf dem wohnungseigenen Außenstellplatz, ein Tiefgaragenstellplatz und ein Abstellraum komplettieren dieses Angebot.

**CODICE OGGETTO: 24270020 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein**

## Tutto sulla posizione

Diese schöne Eigentumswohnung liegt ca. 50 Meter Luftlinie von dem weißen Südstrand in Pelzerhaken entfernt. Pelzerhaken grenzt direkt an die Hafenstadt Neustadt in Holstein. Die Stadt Neustadt in Holstein ist ein reizvoller Ort in der Lübecker Bucht. Durch sehr gute Verkehrsanbindung der Autobahn 1 sowie durch den Kopfbahnhof sind die Städte Lübeck und Hamburg schnell zu erreichen. Der idyllische, fjordartige Hafen von Neustadt mit seinem Stadthafen ist zu jeder Jahreszeit ein Anziehungspunkt. Die Kultur- und Hafenstadt Neustadt in Holstein mit ihren Ostseebädern Pelzerhaken und Rettin bietet Ihnen viele Möglichkeiten, sie zu erkunden und kennen zu lernen. Hier werden beste Erholungsmöglichkeiten durch weiße Strände mit Dünen sowie Radwanderwege geboten. Alle Dinge des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, sämtliche Ärzte, Krankenhaus, Kirchen, Sportvereine und vieles mehr befinden sich vor Ort. Die Stadt Neustadt i.H. wurde im Jahre 1244 von Graf Adolf IV. gegründet. Sie liegt unmittelbar an der sogenannten "Vogelfluglinie", der verkehrsreichen europäischen Nord-Süd-Verbindung nach Skandinavien. Neustadt in Holstein ist weit über die Landesgrenzen hinaus als Stadt des europäischen Folklorefestivals sowie ehemaliger Drehort der ZDF-Serie Küstenwache bekannt. In Anerkennung ihrer Verdienste um Völkerverständigung und europäische Einheit wurde der Stadt Neustadt in Holstein im Jahr 1969 vom Europarat die Europafahne verliehen. Seitdem darf sie sich Europastadt nennen.

CODICE OGGETTO: 24270020 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.6.2024. Endenergiebedarf beträgt 47.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. 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 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: 24270020 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Partner di contatto

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

Jessica Koppitz

---

Brückstraße 26 Neustadt in Holstein  
E-Mail: [neustadt.in.holstein@von-poll.com](mailto:neustadt.in.holstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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