

Schashagen/ Marxdorf - Neustadt in Holstein

# Birkenhof- Denkmalgeschütztes, historisches Fachwerkhaus mit Wirtschaftsteil und Einliegerwohnung nahe der Ostsee

*Número da propriedade: 25270011*



**PREÇO DE COMPRA: 390.000 EUR • ÁREA: ca. 235 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 5.656 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf - Neustadt in  
Holstein**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf - Neustadt in Holstein

## Numa vista geral

Número da propriedade	25270011	Preço de compra	390.000 EUR
Área	ca. 235 m <sup>2</sup>	Natureza	Quinta
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	5	Área útil	ca. 230 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1650		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 4 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf - Neustadt in  
Holstein

## Dados energéticos

Sistemas de  
aquecimento

Aquecimento central

Certificado  
Energético

Legally not required

Aquecimento

Gás

Número da propriedade: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf - Neustadt in  
Holstein

## O imóvel



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



Número da propriedade: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf - Neustadt in  
Holstein

## O imóvel



Número da propriedade: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf - Neustadt in  
Holstein

## O imóvel



Número da propriedade: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf - Neustadt in  
Holstein

## O imóvel



Número da propriedade: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf - Neustadt in  
Holstein

## O imóvel



Número da propriedade: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf - Neustadt in  
Holstein

## O imóvel



Número da propriedade: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf - Neustadt in  
Holstein

## O imóvel



Número da propriedade: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf - Neustadt in  
Holstein

## O imóvel



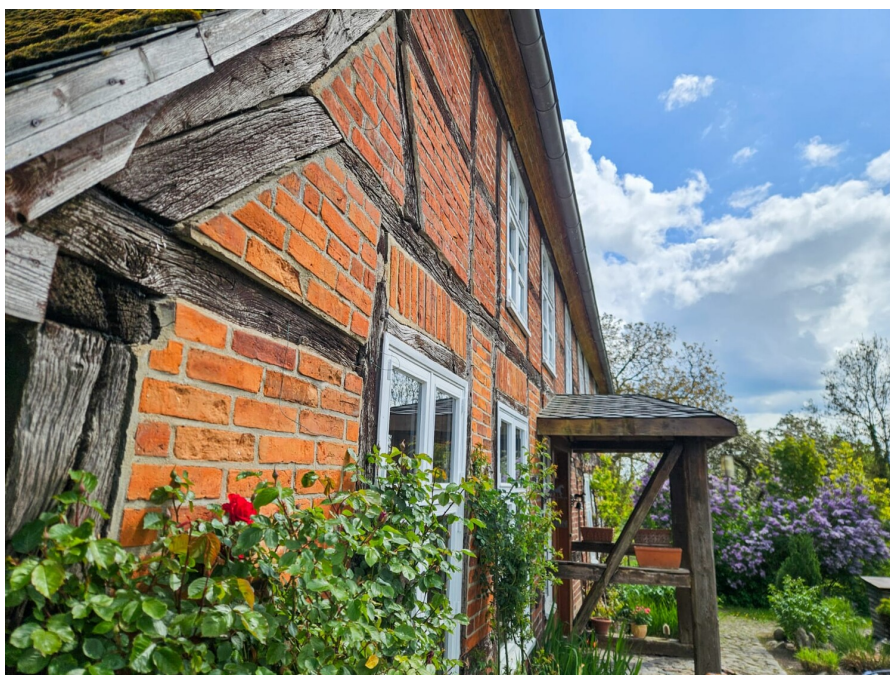
Número da propriedade: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf - Neustadt in  
Holstein

## O imóvel



Número da propriedade: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf - Neustadt in  
Holstein

## O imóvel



Número da propriedade: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf - Neustadt in  
Holstein

## O imóvel



**Número da propriedade: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf - Neustadt in Holstein**

## Uma primeira impressão

Dieses denkmalgeschützte Bauernhaus aus dem Ursprungsbaujahr 1850, mit angrenzendem Wirtschaftsteil aus dem Baujahr ca. 1650, vereint historischen Charme, großzügige Flächen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf einem ca. 5.656m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger, ländlicher Lage nahe der Ostseeküste. Das Hauptgebäude stammt aus der Mitte des 19. Jahrhunderts und gehört zur traditionellen Bauform des norddeutschen Fachhallenhauses. Die Fachwerk-Außenmauern stehen auf einem soliden Feldsteinsockel und sind mit Backstein ausgefacht – ein eindrucksvolles Zeugnis der ländlichen Baukultur, das die Entwicklung vom integrierten Einhaus bis hin zu repräsentativen Wohngebäuden widerspiegelt. Insgesamt befindet sich das Objekt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Das Dach ist mit Zementfaserplatten eingedeckt ist, das Alter der Dacheindeckung ist nicht bekannt. Das Mauerwerk in der Front springt hervor und sollte fachmännisch wieder hergestellt werden.

Mit rund 235m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus Platz für verschiedenste Lebensentwürfe – ob als großzügiges Familienanwesen, für generationsübergreifendes Wohnen oder als stilvolles Refugium mit Einliegerwohnung.

Der Innenbereich überzeugt durch seinen authentischen Charakter: Teilweise originale Holzdielen, ein Terrazzoboden im Eingangsbereich und vier Kaminöfen sorgen für ein besonderes Wohngefühl. Fünf Schlafzimmer, drei Bäder sowie eine Sauna bieten hohen Wohnkomfort, auch für größere Haushalte.

Ergänzt wird das Ensemble durch einen ca. 230m<sup>2</sup> großen, teils ausbaufähigen Wirtschaftsteil mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Atelier, Werkstatt oder Tierhaltung. Ein Carport, ein Außenpool sowie ein Hühnerstall runden das Angebot ab. Die Haltung von Pferden ist auf dem großzügigen Grundstück ebenfalls realisierbar.

Technisch ist das Gebäude mit einer Gaszentralheizung aus dem Jahr 2014 ausgestattet. Die Fenster wurden teilweise 2023 überarbeitet und verfügen über charmante Innenfensterläden. Der Zustand des Hauses ist in einem guten Wohnzustand und bietet eine hervorragende Substanz und eine wertvolle, denkmalgeschützte Basis für individuelle Gestaltungsideen.

Dieses einzigartige Anwesen spricht Liebhaber historischer Architektur an, die das Besondere suchen – sei es als privates Wohnhaus, als Ort der Kreativität oder zur Nutzung im touristischen Kontext. Die Kombination aus Geschichte, Raum und Lage macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

**Número da propriedade: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf - Neustadt in Holstein**

## **Detalhes do equipamento**

**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**

**Número da propriedade: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf - Neustadt in Holstein**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 25270011 - 23730 Schashagen/ Marxdorf - Neustadt in  
Holstein**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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