

Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

# Strandnahes Mehrfamilienhaus in Pelzerhaken - wohnen und vermieten-

Objektnummer: 24270026



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

**KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 727 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24270026 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24270026 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24270026
Wohnfläche	ca. 202 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1982

Kaufpreis	699.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24270026 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	150.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.07.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2020



Objektnummer: 24270026 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24270026 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24270026 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24270026 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24270026 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24270026 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24270026 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 202 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 727 m<sup>2</sup> bietet großzügigen Platz für eine Familie oder als Investmentobjekt. Das Grundstück besticht durch seine Süd- und Hanglage und durch seinen schönen eigewachsenen Garten. Das Haus verfügt über insgesamt 10 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 5 Badezimmer, die auf drei Etagen verteilt sind. Die Immobilie wurde im Jahr 1982 erbaut, jedoch modernisiert, einschließlich einer neuen Gasheizung, die im Jahr 2020 ausgetauscht wurde. Die Holzfenster sind aus dem Baujahr des Hauses. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und besticht durch seine solide Bauweise und Ausstattungsqualität. Die großzügige Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und genügend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer, eine große gemütliche Küche mit Essbereich, ein Badezimmer, ein Gäste-WC und 3 Schlafzimmer. Die obere Etage bietet zwei genehmigte Ferienwohnungen. Eine Wohnung verfügt über zwei Schlafräume, ein Wohnzimmer und ein Duschbad. Die andere Wohnung über einen Schlafräum, ein Wohnzimmer und ein Duschbad. Im Dachgeschoss befindet sich eine ausgebaute Nutzfläche, die über eine Raumspartreppe erreichbar ist. Die Wohnungen bestehen zusätzlich aus jeweils einem Wohnraum, Einbauküchen und jeweils einem Badezimmer. Die Wohnungen sind mit Balkonen ausgestattet und bieten einen fantastischen Meerfernblick. Beide Ferienwohnungen werden möbliert verkauft. Der Dachboden kann als Stauraum genutzt werden. Im Souterrain befinden sich weitere Räume, die teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut und umgestaltet wurden. Auch diese Räume werden vollständig möbliert verkauft. Ein Badezimmer, eine Sauna, sowie diverse Abstellräume vervollständigen diese Nutzfläche. Der Garten um das Haus bietet ausreichend Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten im Freien. Zwei Terrassen laden zum Verweilen im Freien ein und bieten Platz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Eine Garage und weitere Stellplätze sorgen für genügend Parkmöglichkeiten. Die Lage des Mehrfamilienhauses ist ruhig und dennoch zentral, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind in der Nähe zu finden, was die Immobilie auch für Familien attraktiv macht. Der Weg zur Ostsee ist fußläufig erreichbar. Die Ferienwohnungen wurden von den Eigentümern selbst vermietet, es wurden gute Mieteinnahmen erzielt. Die Einzelheiten zu den Vermietungen erfahren Sie von uns aus Diskretionsgründen nach Erhalt Ihrer Daten. Insgesamt bietet diese Immobilie mit ihrer Größe, Aufteilung und Ausstattung vielfältige Möglichkeiten für Familie und Investoren. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

Objektnummer: 24270026 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Ausstattung und Details

- Zugang zum Haus über nur eine Stufe erreichbar
- Erdgeschoss mit separatem Schlafrakt
- Obergeschoss mit zwei Ferienwohnungen
- Souterrain verfügt über zu Wohnzwecken ausgebaute Nutzfläche
- Kamin
- Sauna
- Massivhaus mit 37 cm Mauerwerk
- Dach voll gedämmt, Geschossdecke gedämmt
- Gasheizung aus Dezember 2020
- Einbauküchen in allen Wohnungen
- Glasfaseranschluss und W-Lan im gesamten Haus
- TV- Satelliten Anlage
- Garage mit Elektro Tor und ausreichend Platz für Fahrräder
- Keller und Spitzboden sind mit Heizungen ausgestattet.



Objektnummer: 24270026 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Alles zum Standort

Dieses schöne Mehrfamilienhaus befindet sich nur wenige Gehminuten von dem weißen Südstrand in Pelzerhaken entfernt und liegt in einer ruhigen Sackgassenlage.

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.

Objektnummer: 24270026 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 150.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.



Objektnummer: 24270026 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)