

Neustadt in Holstein – Neustadt in Holstein

# Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage – Ein Traum in Licht und Stil

CODE DU BIEN: 24270031



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

PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 151 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 534 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24270031 - 23730 Neustadt in Holstein – Neustadt in Holstein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24270031 - 23730 Neustadt in Holstein – Neustadt in Holstein

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24270031
Surface habitable	ca. 151 m <sup>2</sup>
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2016
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	650.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24270031 - 23730 Neustadt in Holstein – Neustadt in Holstein

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	22.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.11.2026	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 24270031 - 23730 Neustadt in Holstein – Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24270031 - 23730 Neustadt in Holstein – Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24270031 - 23730 Neustadt in Holstein – Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24270031 - 23730 Neustadt in Holstein – Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24270031 - 23730 Neustadt in Holstein – Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24270031 - 23730 Neustadt in Holstein – Neustadt in Holstein

## Une première impression

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2016 besticht durch seine hochwertige Ausstattung und sein stilvolles, zeitgemäßes Design. In einer ruhigen Sackgasse gelegen, bietet das Haus einen Wohnort in idyllischer, familienfreundlicher Umgebung. Durch den Einsatz einer Wärmepumpe und der energieeffizienten Bauweise erreicht das Haus die Energieeffizienzklasse A+. Bereits beim Betreten des Hauses spürt man das durchdachte Konzept und die stilvolle Gestaltung. Zwei große Zimmer bieten im Erdgeschoss flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Wohn-, Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer. Der großzügige Küchen- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und besticht durch eine offene und einladende Atmosphäre. Die hochwertige, moderne Küche ist in edlem Sahara-Beige gehalten und mit hochglänzenden Fronten sowie sämtlichen hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet – ideal für Hobbyköche und Familienessen. Vom Essbereich führt eine Glastür direkt auf die großzügige Terrasse. Diese Südterrasse ist sonnenverwöhnt und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Bodentiefe Fenster durchziehen das gesamte Erdgeschoss und schaffen lichtdurchflutete, offene Räume, die eine freundliche und helle Atmosphäre versprühen. Ein moderner Hauswirtschaftsraum sowie ein Duschbad mit eleganter Walk-in-Dusche runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Über eine elegante Treppe aus Buchenholz erreicht man das Obergeschoss, das sich perfekt als privater Rückzugsbereich für die ganze Familie eignet. Drei großzügige Zimmer bieten hier vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und lassen sich individuell nutzen. Ein großzügiges Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Badewanne komplettiert das Raumangebot. Besonders hervorzuheben ist der geräumige Balkon, der sich im Obergeschoss über die gesamte Hausfront erstreckt. Von hier aus genießt man einen atemberaubenden Weitblick über die angrenzenden Felder – ideal, um den Sonnenuntergang zu beobachten oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Dieses Einfamilienhaus vereint moderne Bauweise, stilvolle Ausstattung und eine ruhige, naturnahe Lage. Mit seinen hellen, lichtdurchfluteten Räumen und der hochwertigen Einrichtung eignet es sich perfekt für Familien, die Wert auf Komfort und Energieeffizienz legen. Hier finden Sie ein Zuhause, das viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet und zugleich als wahres Wohlfühl-Paradies dient. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Objekt!

CODE DU BIEN: 24270031 - 23730 Neustadt in Holstein – Neustadt in Holstein

## Détails des commodités

- Bodentiefe Fenster: Besonders in den Wohnbereichen sorgen sie für Helligkeit und ein großzügiges Raumgefühl.
- Fußboden: Das gesamte Haus ist mit edlen, weißen Fliesen im modernen Design ausgestattet, die nicht nur pflegeleicht, sondern auch optisch ansprechend sind.
- Energieeffizienz: Dank der Wärmepumpe und der ausgezeichneten Energieeffizienzklasse A+ bietet das Haus niedrige Energiekosten und ist umweltfreundlich.
- Großer Balkon und Sonnenterrasse: Ideal für gemütliche Stunden und ungestörte Momente im Freien.

CODE DU BIEN: 24270031 - 23730 Neustadt in Holstein – Neustadt in Holstein

## Tout sur l'emplacement

Das Haus liegt am Stadtrand von Neustadt in einem Neubaugebiet aus Einfamilienhäusern und schön angelegten Spielstraßen. Inmitten des Wohngebiets ist eine Kindertagesstätte vorhanden. Mit dem Fahrrad erreicht man den Stadtkern in wenigen Minuten. Ein großer Supermarkt befindet sich in fußläufiger Nähe. Der herrliche Sandstrand und das Strandbad mit seinen Restaurants und der Beach Lounge ist nur etwa 1,5 km entfernt. Neustadt selbst ist in jeder Jahreszeit eine gemütliche Kleinstadt in der es sich gut leben lässt. Die Stadt bietet alle Dinge des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Kirchen, Sportvereine u.v.m. Neustadt besticht u.a. durch den Fjord-ähnlichen Hafen und die moderne Ancora Marina. Hier wird nicht nur Getreide und Holz umgeschlagen, hier sind auch viele Freizeitkapitäne und echte Fischer Zuhause. Der Seglerhafen, der Tennisplatz und das Strandbad sind fußläufig zu erreichen. Auch die ärztliche Versorgung durch das Klinikum ist gewährleistet. Da am Neustädter Hafen immer viel los ist, laden Brauerei und Cafés ein sich an den Traditionsseglern, den großen Frachtschiffen und den bunten Fischerbooten zu erfreuen. Durch die gute Verkehrsinfrastruktur (Autobahnanschlüsse, Busverkehrsnetz und Bahnanbindung), sind die Städte Lübeck (30 Min.), Hamburg (60 Min.) und Kopenhagen (120 Min.) schnell zu erreichen.

CODE DU BIEN: 24270031 - 23730 Neustadt in Holstein – Neustadt in Holstein

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2026. Endenergiebedarf beträgt 22.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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.

CODE DU BIEN: 24270031 - 23730 Neustadt in Holstein – Neustadt in Holstein

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)