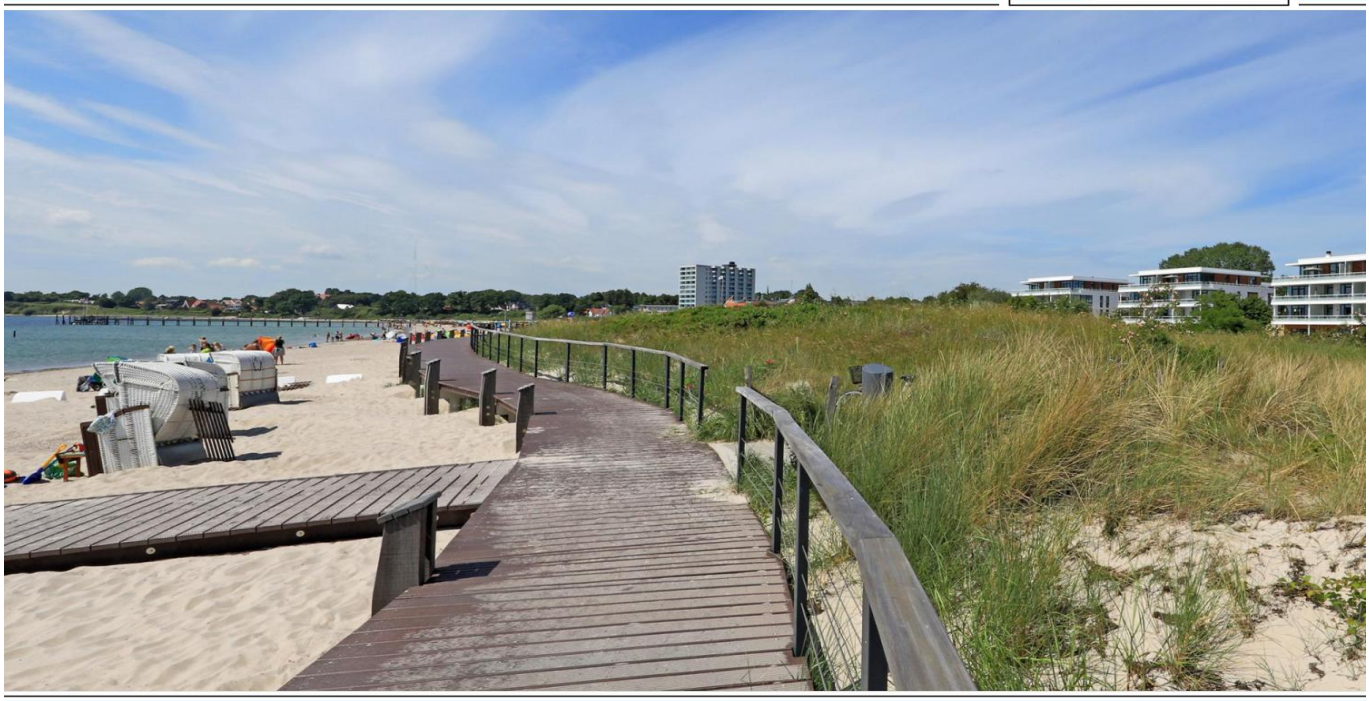
Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Sonnige, strandnahe 2 Zimmer Wohnung

Objektnummer: 24270019



KAUFPREIS: 298.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 63,47 m^2 • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 24270019 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24270019 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Auf einen Blick

Objektnummer	24270019
Wohnfläche	ca. 63,47 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1970

Kaufpreis	298.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24270019 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	10.01.2026
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	187.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 24270019 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24270019 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24270019 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24270019 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24270019 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Die Immobilie

Objektnummer: 24270019 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Ein erster Eindruck

Direkt an der Ostsee, in zweiter Reihe, nur ca. 200 Meter vom Südstrand entfernt liegt diese ca. 63 m² große Eigentumswohnung. Sie befindet sich in einer 1970 erbauten Wohnanlage mit 61 Wohneinheiten. Die Strandpromenade erreichen Sie bequem zu Fuß, in nur wenigen Gehminuten können Sie den Blick über die wunderschöne Ostsee schweifen lassen und jede Menge kulinarische Köstlichkeiten genießen. Diese lichtdurchflutete Wohnung verfügt über eine große, sonnige Terrasse mit Blick über die Dächer bis zum Meer. Die Wohnung besticht durch eine große Fensterfront und bietet ein helles und modernes Ambiente. Eine zeitlose, weiße Einbauküche mit Herd, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination und Waschmaschine fügt sich perfekt in den großen offenen Wohnbereich ein. Mit Geschmack und stilsicher wurde diese Wohnung in den letzten Jahren saniert. Das Duschbad ist zeitgemäß in grau weißer Optik neuwertig ausgestattet. Das große Schlafzimmer lässt sich ohne großen Aufwand in zwei Schlafräume teilen. Die Immobilie befindet sich im 3. Obergeschoss des Hauses. Zur Wohnung gehört ein privater Abstellraum im Kellergeschoss, zusätzlich können Sie den Fahrradkeller und die Waschmaschinenräume nutzen. Ein Pkw- Stellplatz befindet sich direkt vor dem Hauseingang und ist im Preis inbegriffen. Das Haus wird mit einer Gasheizung aus dem Jahr 1990 zentral beheizt. Die Energiewerte können Sie dem Energieausweis entnehmen. Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig, ob Ferienvermietung, Eigennutzung als Ferienwohnung oder fester Wohnsitz hier ist alles möglich. Ein Glasfaser Internetanschluss mit max 1gB / sec ist verfügbar, sodass auch die Nutzung als Homeoffice gewährleistet ist. Das Hausgeld beträgt ca. 255,- Euro. Gerne stellen wir Ihnen diese schöne Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung vor und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24270019 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Alles zum Standort

Pelzerhaken ist ein kleiner Badeort an der schleswig-holsteinischen Ostseeküste. Die absolute Südstrandlage und die Nähe zu Neustadt in Holstein macht diesen Ort so attraktiv. Pelzerhaken gilt sowohl bei westlichen als auch östlichen Winden als attraktiver Surfspot. Hier gibt es beste Bedingungen für Windsurfer, Kiter und Stand-up-Paddler; vom Neuling bis hin zum versierten Profi kommt jeder auf seine Kosten. Alle Dinge für den täglichen Bedarf sind von der schönen Wohnung aus fußläufig zu erreichen. Die neue Promenade bietet jede Menge Flair und natürlich überall einen direkten Blick auf die Ostsee. Sie verwöhnt mit schöner Architektur, die strandnahen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Boutiquen laden zum Shoppen und Schlemmen ein. 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. Hier wird nicht nur Getreide und Holz umgeschlagen, hier sind auch viele Freizeitkapitäne und echte Fischer Zuhause. 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. Auch die ärztliche Versorgung durch das Klinikum ist gewährleistet. Neustadt verfügt über zwei Autobahnausfahrten, sodass eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung besteht. Durch die gute Verkehrsinfrastruktur (Autobahnanschlüsse, Busverkehrsnetz und Bahnanbindung), sind die Städte Lübeck (30 Min.), Hamburg (60 Min.) und Kopenhagen (120 Min.) schnell zu erreichen.

Objektnummer: 24270019 - 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken – Neustadt in Holstein

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.1.2026. Endenergiebedarf beträgt 187.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24270019 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com