

Neustadt in Holstein

# Ein Ort zum Ankommen - stilvolles Ostseehaus mit Blick ins unberührte Naturparadies

CODE DU BIEN: 25270006



PRIX D'ACHAT: 585.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 124 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 249 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

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

CODE DU BIEN: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25270006          |
| Surface habitable      | ca. 124 m²        |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Pièces                 | 4                 |
| Chambres à coucher     | 3                 |
| Salles de bains        | 2                 |
| Année de construction  | 2021              |
| Place de stationnement | 1 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 585.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| 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                       |

CODE DU BIEN: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 53.70 kWh/m²a                         |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 13.04.2035           | Classement énergétique                                | B                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 2021                                  |

CODE DU BIEN: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La propriété



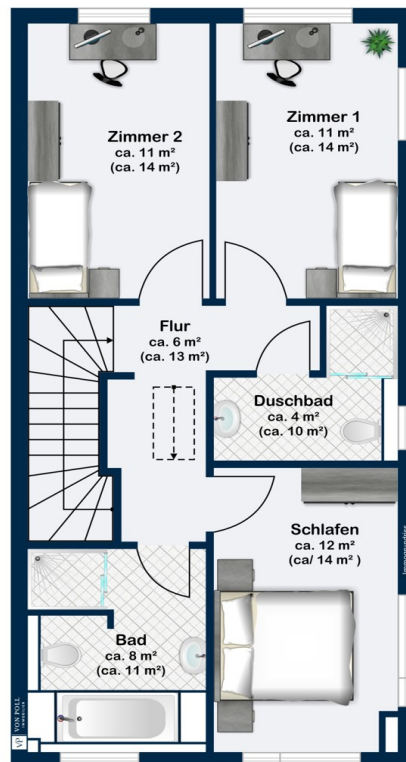
CODE DU BIEN: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## Une première impression

Modernes Ostseehaus – Doppelhaushälfte mit unverbaubarem Blick in die Natur.

Dieses stilvolle Stadthaus im Jahr 2021 in Doppelhausbauweise erbaut überzeugt mit modernem Design, hochwertiger Ausstattung und einer idyllischen Lage am Rand von Feldern und Wiesen. Mit einer Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup>, verteilt auf 4 Zimmer, bietet die Immobilie ein lichtdurchflutetes Ambiente und höchsten Wohnkomfort.

Wohnbereich mit spektakulärem Ausblick

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der dank bodentiefer Fenster einen unvergleichlichen Blick in die Natur bietet. Die elegante, offene Einbauküche ist mit einer matten Granitsteinarbeitsplatte und hochwertigen Neff Elektrogeräten ausgestattet und integriert sich perfekt in den Wohnbereich. Ein angrenzender Abstellraum, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort.

Hochwertige Ausstattung & durchdachte Raumaufteilung

Edles Echtholzparkett in gekalkter Eiche verleiht dem gesamten Haus eine warme Atmosphäre. Über eine Echtholztreppe aus Eiche gelangen Sie ins Obergeschoss, wo sich drei helle Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und traumhaftem Weitblick befinden. Hier können Sie morgens erwachen und mit einem wunderschönen Sonnenaufgang in den Tag starten. Zwei moderne Bäder – eines mit Badewanne, das andere mit bodentiefer Dusche – begeistern mit sandfarbenen Fußbodenfliesen und stilvollen Design-Armaturen.

Gartenparadies mit Weitblick

Das Grundstück beeindruckt mit einem großzügig angelegten Garten, einer sonnigen Südwest-Terrasse sowie einem charmanten Abstellhäuschen für Gartenhelfer und Fahrräder. Ein Stellplatz vor dem Haus bietet zusätzlichen Komfort. Ein weiterer Stellplatz kann auf dem Grundstück errichtet werden.

Auf Wunsch kann das Haus auch inklusive der hochwertigen, zeitgemäßen Möblierung übernommen werden.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und erleben Sie modernes Wohnen in naturnaher Lage!

CODE DU BIEN: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## Détails des commodités

Baujahr 2021

ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 Schlafzimmer

2 Bäder

1 Gäste WC

Alle Fenster mit elektrischen Außenrollläden

Im Giebel beplankter Dachboden als Abstellfläche

Die Immobilie befindet sich in einem attraktiven Neubaugebiet und ist gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Eigentumseinheiten aufgeteilt.

Energieeffiziente Gastherme

Fußbodenheizung

Solaranlage

Abstellhaus für Gartengeräte und Fahrräder

1 Außenstellplatz

CODE DU BIEN: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## Tout sur l'emplacement

Neustadt in Holstein liegt malerisch an der Lübecker Bucht in Schleswig-Holstein und bietet eine perfekte Mischung aus maritimem Flair und kleinstädtischem Charme. Die Stadt verfügt über einen modernen Hafen, historische Altstadtgassen und eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten sind vielfältig: Neben Supermärkten gibt es zahlreiche Fachgeschäfte, Boutiquen sowie Wochenmärkte mit regionalen Produkten. Auch gastronomisch hat Neustadt mit Cafés, Restaurants und Fischlokalen viel zu bieten. Auch im Bildungsbereich ist Neustadt gut aufgestellt. In der Stadt gibt es mehrere Kindergärten, eine Grundschule, eine Gemeinschaftsschule sowie das Küsten-Gymnasium Neustadt, das bis zum Abitur führt.

Die medizinische Versorgung ist durch die Schönklinik Neustadt sowie zahlreiche Arztpraxen und Apotheken sichergestellt.

Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Mehrere Buslinien verbinden Neustadt mit den umliegenden Orten wie Pelzerhaken, Rettin und Grömitz sowie mit größeren Städten wie Lübeck. Zudem gibt es einen Bahnhof mit regelmäßigen Regionalbahn-Verbindungen nach Lübeck.

Dank der direkten Anbindung an die A1 sind sowohl Lübeck als auch Hamburg schnell erreichbar. Die Ostseestrände, das Naturschutzgebiet am Binnenwasser und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten machen Neustadt in Holstein zu einem attraktiven Wohn- und Urlaubsort.

CODE DU BIEN: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 53.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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