

**Galerie in bester Lage von Pelzerhaken**



<b>Preis auf Anfrage</b> Kaufpreis	<b>m<sup>2</sup></b> Wohnfläche	<b>1</b> Zimmer insgesamt	<b>1.260 m<sup>2</sup></b> Grundstück	<b>1998</b> Baujahr
---------------------------------------	------------------------------------	------------------------------	--	------------------------

**Kaufpreis und Preise**

Kaufpreis	(Preis auf Anfrage)
Hausgeld pro Monat	103,00 €
Käuferprovision	5,950% inkl. gesetzl. MwSt.

**Objektdaten im Überblick**

Objekt-ID	i-1156
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Gewerbeimmobilie
Objektrubrik	Gewerbeobjekt
Straße und Hausnr.	Strandallee 21
PLZ	23730
Stadt/Ort	Neustadt in Holstein
Stadtteil	Pelzerhaken
Verfügbar ab	sofort
Besichtigung	Nach Vereinbarung

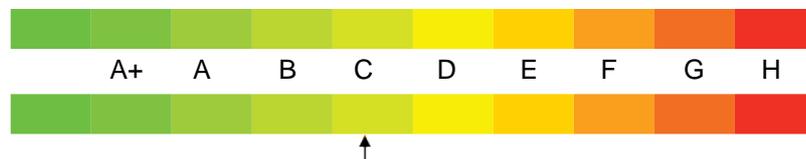
## Objektdaten im Überblick

Grundstück	1.260 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	88 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	88 m <sup>2</sup>
Zimmer insgesamt	1
Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	1998

## Energieausweis

Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gebäudetyp	Gewerbeobjekt
Baujahr lt. Energieausweis	1998
Energiebedarf	81,70 Wärme kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Energieeffizienzklasse	C

Energiebedarf des Gebäudes:



## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Bildergalerie (Ladenlokal) befindet sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses (Mehrfamilienhaus) in Pelzerhaken. Die Immobilie wurde 1998 in massiver Bauweise errichtet und steht auf einem 1.260 m<sup>2</sup> großen Grundstück direkt an der Strandpromenade in absoluter Top-Lage. Insgesamt zählen zur Immobilie 16 Wohn- und Geschäftseinheiten.

Die Geschäftseinheiten befinden sich ausschließlich im Erdgeschoss und die Wohneinheiten in den darüber liegenden Geschossen (Obergeschoss und Dachgeschoss). Die Immobilie besteht somit aus zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss. Das Erdgeschoss, ist aufgrund der gewerblich genutzten Flächen, fast ausschließlich mit Fensterflächen ausgestattet. Zu den Wohneinheiten gehören abwechselnd Balkone und Loggien.

Zum Ladenlokal gehört eine Sondernutzungsfläche (Außenfläche bzw. Terrasse direkt vorm Laden), die sich direkt vor dem Eingang befindet und über die komplette Ladenbreite erstreckt. Diese Fläche (ca. 50 m<sup>2</sup>) kann beispielsweise zu Ausstellungs- und Präsentationszwecken genutzt werden. Alternativ ist die Nutzung natürlich auch für Sitzflächen möglich. Der komplette Bereich ist gepflastert und grenzt direkt an die Strandpromenade. Die Nutzung des Ladenlokals zu wohnzwecken ist nicht gestattet. Die Nutzungsmöglichkeiten für gewerbliche Zwecke sind jedoch vielfältig gegeben.

Zur Bildergalerie (Fläche von ca. 38 m<sup>2</sup>) selbst gehört ein großer Ausstellungsraum, ein WC und eine offene Pantry (Kleine Einbauküche). Nach dem Betreten der Bildergalerie befindet man sich im Verkaufsraum. Von der Ausrichtung ist dieser Raum in die Breite gezogen, so dass sich eine große Fensterfläche ergibt, die für Werbezwecke genutzt werden kann. Am Ende des Raumes (Linke Seite) ist dann noch ein Beraterplatz (Schreibtisch) für Gespräche und Verhandlungen anzufinden. Auf der rechten Seite bindet sich das WC und angrenzend dahinter gibt es eine kleine Nische, wo die Pantry untergebracht ist. Im WC sind eine Toilette und ein Waschplatz anzufinden. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Durchlauferhitzer. Der Boden und die Wände (fast wand hoch) sind gefliest.

Wer den Betrieb der Bildergalerie fortführen möchte, kann optional auch das komplette Inventar (Bildersammlung) übernehmen. Einige Interessante Werke von bekannten Künstlern sind dabei. Wer bereits eine Bildergalerie hat oder sich in der Kunstwelt verwirklichen möchten, kann sofort nach der Übernahme – ohne viel Zeit zu verlieren – mit der Tätigkeit starten. Eine erstklassige Lage mit Außenstellfläche sind garantiert. Im Hausgeld i.H.v. EUR 103,00 sind die Heizkosten sowie die Rücklagen für Instandhaltung und Heizung enthalten. Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich und lohnt sich bestimmt.

## Lagebeschreibung

Die angebotene Immobilie (Bildergalerie/Ladenlokal) befindet sich in Pelzerhaken. Pelzerhaken ist ein malerischer Ortsteil der Gemeinde Neustadt in Holstein. Diese kleine Küstenperle befindet sich etwa 5 Kilometer südlich von Neustadt entfernt und ist sowohl bei Einheimischen als auch bei Touristen äußerst beliebt. Die Immobilie befindet sich in absoluter Top-Lage direkt an der Strandpromenade - in der Nähe der Seebrücke.

Pelzerhaken liegt direkt an der Ostseeküste und bietet eine beeindruckende Aussicht auf die Lübecker Bucht. Der Ort ist bekannt für seinen langen, feinsandigen Strand, der sich hervorragend zum Sonnenbaden, Schwimmen und für diverse Wassersportaktivitäten eignet. Die Umgebung ist geprägt von einer sanft hügeligen Landschaft, die sich perfekt für ausgedehnte Spaziergänge und Fahrradtouren eignet.

Der Küstenabschnitt bietet mit seinen zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie diversen Strandbädern einen hohen Erholungswert. Insbesondere in den Sommermonaten wird die Region in

der Neustädter Bucht von vielen Touristen aufgesucht, die hier ihren Jahresurlaub verbringen. Die Neustädter Bucht liegt im Westen der Lübecker Bucht. In der Ostsee liegend ist die Lübecker Bucht wiederum ein Teil der Mecklenburger Bucht. Der bekannte Leuchtturm von Pelzerhaken dient vielen Wassersportlern als Orientierungshilfe.

Zu den bekannten Ostseebädern in unmittelbarer Nähe zählen beispielsweise Grömitz, Sierksdorf, Haffkrug, Scharbeutz, Timmendorfer Strand, Niendorf oder auch Travemünde. Lange Sandstrände, eine frische Meeresbrise und klares Salzwasser laden zum Baden und Erholen ein.

Die Anbindung an das Straßennetz ist gut. Pelzerhaken ist über die Bundesstraße 501 erreichbar, die eine direkte Verbindung nach Neustadt in Holstein und weiter in die umliegenden Städte bietet. Die nächste Autobahn (die A1) liegt nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Anreise aus Richtung Lübeck oder Fehmarn.

Hier mal einige Entfernungen im Überblick:

Von Pelzerhaken nach Neustadt i.H. ca. 3 km  
Von Pelzerhaken nach Sierksdorf ca. 9 km  
Von Pelzerhaken nach Haffkrug ca. 13 km  
Von Pelzerhaken nach Scharbeutz ca. 18 km  
Von Pelzerhaken nach Timmendorfer Strand ca. 22 km  
Von Pelzerhaken nach Travemünde ca. 36 km  
Von Pelzerhaken nach Lübeck ca. 40 km  
Von Pelzerhaken nach Fehmarn ca. 55 km

Aufgrund der günstigen Autobahnanbindung ist Hamburg beispielsweise in rund einer Stunde mit dem Auto erreicht.

Die Umgebung von Pelzerhaken ist reich an natürlichen Schönheiten und bietet nicht nur diverse Möglichkeiten zur Erholung. Die angrenzenden Naturschutzgebiete und Wälder laden zu Spaziergängen und Naturbeobachtungen ein. Besonders erwähnenswert ist das Naturschutzgebiet "Neustädter Binnenwasser", welches zahlreiche Vogelarten beheimatet.

Pelzerhaken ist bekannt für seine touristischen Angebote. Neben dem wunderschönen Strand gibt es zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Die Nähe zu Neustadt sorgt zudem für eine gute Versorgung mit allen notwendigen Dienstleistungen und sonstigen Einrichtungen. Hier sind beispielsweise auch Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Ärzte, ein Klinikum, eine Ostsee-Seniorenresidenz, ein Tennisverein, ein Surfclub oder auch ein Seglerverein anzufinden. Ob schlemmen oder shoppen, die Region bietet mit seinem maritimen Flair alles was das Herz begehrt.

## Karte



## Objektausstattung

Qualität der Ausstattung	Gut
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	1
Anzahl Etagen	2,5
Dachform	Satteldach
Etage	Erdgeschoss
Terrasse	Ja
Gäste-WC	Ja

## Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

- Bildergalerie/Ladenlokal
- Gewerbliche Nutzung
- Lage im Erdgeschoss
- Massive Bauweise
- Pantry (Kleine EBK)
- Toilette (WC + Waschplatz)
- Durchlauferhitzer
- Große Fensterflächen

- Doppelverglaste Fenster
- Innenliegende Jalousien
- LED-Spots
- Außenbereich nutzbar

## Sonstiges

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Unsere Finanzierungsexperten beantworten in einem persönlichen Gespräch gerne alle Fragen rund um die Finanzierung und erstellen Ihnen einen kostenlosen und unverbindlichen Finanzierungsvorschlag unter Einbindung möglicher Fördergelder.

Senden Sie uns einfach eine kurze E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und wir werden uns umgehend zwecks Terminabsprache für ein persönliches Gespräch bei Ihnen melden.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.



1156\_immobilie



1156\_immobilie\_galerie



1156\_hausansicht\_1



1156\_hausansicht\_2



1156\_hausansicht\_3



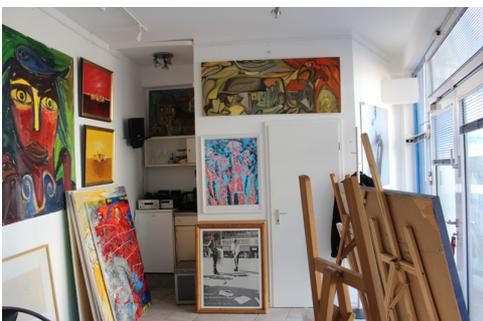
1156\_hausansicht\_4



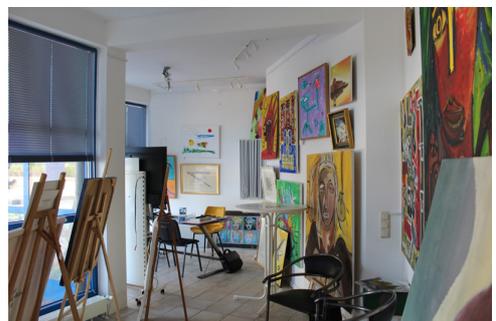
1156\_hausansicht\_5



1156\_hausansicht\_6



1156\_galerie\_1



1156\_galerie\_2



1156\_galerie\_3



1156\_galerie\_4



1156\_galerie\_5



1156\_pantry\_1



1156\_pantry\_2



1156\_wc\_1



1156\_wc\_2



1156\_wc\_3



1156\_galerie\_raum\_1



1156\_galerie\_raum\_2



1156\_galerie\_raum\_3



1156\_galerie\_raum\_4



1156\_galerie\_raum\_5



1156\_lage\_1



1156\_lage\_2



1156\_impressionen\_1



1156\_impressionen\_2



1156\_impressionen\_3



1156\_impressionen\_4



1156\_impressionen\_5



1156\_impressionen\_6



1156\_impressionen\_7



1156\_impressionen\_8



1156\_impressionen\_9

## Kontaktdaten

### *Ihr(e) Ansprechpartner(in):*

Wolf Matthias  
Ostseestraße 15  
24217 Schönberg

Telefon: 04344/4126650  
Telefax: 04344/4126651  
E-Mail: [info@immo-zentrum.de](mailto:info@immo-zentrum.de)

## Hinweise

Das Exposé soll Ihnen in kurzer und knapper Form die wesentlichen Daten des Angebotes vermitteln. Alle Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Unsere Angaben beruhen auf den Auskünften des Auftraggebers. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Sie jederzeit auf unserer Internetseite einsehen können.

Änderungen, Irrtum und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten.

Weitere Informationen bekommen Sie auf Anfrage - sprechen Sie uns an! Wir dürfen Ihnen weitere Informationen zum Objekt jedoch erst weitergeben, wenn uns Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer vorliegt. Für einen Besichtigungstermin stehen wir ebenfalls gerne nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich mit uns abzustimmen sind.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.