

Top moderne ETW in zentraler und strandnaher Lage



Preis auf Anfrage Kaufpreis	64 m² Wohnfläche	2 Zimmer insgesamt	1.627 m² Grundstück	2016 Baujahr
---------------------------------------	---------------------------------------	------------------------------	--	------------------------

Kaufpreis und Preise

Kaufpreis	(Preis auf Anfrage)
Käuferprovision	2,975% inkl. gesetzl. MwSt.

Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1165
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Eigentumswohnung
Objektrubrik	Wohnung
Straße und Hausnr.	Tanneneck 2A
PLZ	23730
Stadt/Ort	Neustadt in Holstein
Stadt-/Ortsteil	Pelzerhaken
Verfügbar ab	sofort
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	64 m ²

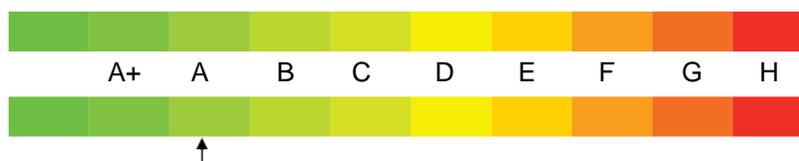
Objektdaten im Überblick

Grundstück	1.627 m ²
Nutzfläche	4,55 m ²
Gesamtfläche	68,55 m ²
Zimmer insgesamt	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Neuwertig
Baujahr	2016

Energieausweis

Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2016
Energiebedarf	33,50 kWh/(m ² •a)
Energieeffizienzklasse	A

Energiebedarf des Gebäudes:



Objektbeschreibung

Verkauft werden soll eine Eigentumswohnung in Pelzerhaken (Stadtteil von Neustadt in Holstein). Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 11 Eigentümern. Da sich das Objekt in leichter Hanglage befindet, ist die Wohnung im Parterre des Gebäudes anzufinden. Der vorhandene Personenaufzug wird also nicht benötigt, um in die Wohnung zu gelangen. Gebaut wurde das Mehrfamilienhaus 2016 als energieeffizientes KfW 70-Haus. Ausgestattet ist das Haus im Eingangsbereich mit meinem Kapitängiebel und einem Mansarddach. Das Mansarddach ist ringsherum bestückt mit Gauben. Zudem ist das zweischalige Mauerwerk mit einem rot färbenden Verblendmauerwerk versehen.

Der Gebäudekomplex steht auf einem 1.627 m² großen Grundstück und verfügt über gepflegte Außenanlagen. Hierzu gehören beispielsweise der Gemeinschafts Parkplatz für Fahrräder, die Kfz-Stellplätze und der Gartenbereich. Zur Wohnung gehört ein Stellplatz, der sich in der Nähe des Eingangs befindet. Weiter gibt es diverse Gemeinschaftsräume sowie einen zur Wohnung gehörenden Abstellraum, der sich im Erdgeschoss des Gebäudes befindet.

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich auf der linken Hausseite in einer ruhigen Lage. Vom Hauseingang gelangt man über den großzügig gestalteten Flur zur Wohnung. Die Wohnung selbst verfügt über 2 Zimmer und hat eine Wohnfläche von rund 64 m² zu bieten. Nach dem Betreten der Wohnung befindet sich auf der linken Seite ein modernes Badezimmer. Dies ist mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet und verfügt – wie die komplette Wohnung – über eine Fußbodenheizung. Neben hellen Fliesen wurden weiter moderne Badarmaturen installiert. Angrenzend an das Bad befindet sich auf der linken Seite das Schlafzimmer. Auf der rechten Wohnungsseite befindet sich ein Hauswirtschafts- bzw. Abstellraum, wo Waschmaschinen und Trockner untergebracht sind. Hier ist auch noch genügend Platz um weitere Utensilien zu verstauen.

Anzumerken ist noch, dass sich mittig des Flures ein kleiner Arbeitsbereich befindet. Zu guter Letzt, ist dann noch am Kopfende des Flures der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich anzufinden. Über eine Terrassentür kann man aus dem Wohnbereich auf den Balkon gelangen. Dieser ist mit einer Grundfläche von über 9 m² recht groß, so dass problemlos ein Tisch mit vier Stühlen untergebracht werden kann. Hier kann man die Sommerabende mit einem Gläschen Wein in gemütlicher Runde genießen. Der luxuriöse Kochbereich ist in L-Form ausgerichtet und mit Markengeräten ausgestattet.

Wichtig zu erwähnen ist auch, dass die aktuelle Eigentümerin noch 5 bis 10 Jahre im Objekt bleiben möchte, was gerne im Mietvertrag festgehalten werden soll. Wer also eine moderne und hochwertige Eigentumswohnung in exponierter Lage als Kapitalanlage – mit der Option diese vielleicht später einmal selbst zu nutzen – sucht, der sollte sich diese Wohnung unbedingt anschauen. Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich und lohnt sich bestimmt.

Lagebeschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in Pelzerhaken. Pelzerhaken ist ein Stadtteil von Neustadt in Holstein. Neustadt liegt in der Lübecker Bucht im Kreis Ostholstein in Schleswig-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 zentraler Lage und unweit der Strandpromenade entfernt – die Strandallee liegt nur einen Steinwurf entfernt.

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 der Lübecker Bucht. Der bekannte Leuchtturm von Pelzerhaken dient vielen Wassersportlern als Orientierungshilfe.

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



Objektaustattung

Qualität der Ausstattung

Gehoben

Küche

Einbauküche

Objektausstattung

Bad	Bad mit Dusche
Balkon	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	Ja
Anzahl Etagen	3
Dachform	Mansarddach
Energiestandard	KfW-Effizienzhaus 70
Etage	1
Personenaufzug	Ja
Fußbodenheizung	Ja

Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

- Eigentumswohnung
- 1. Obergeschoss
- KfW 70-Haus
- Mehrfamilienhaus
- Mansarddach
- Rotfarbiges Verblendmauerwerk
- 11 Wohneinheiten
- Abstellraum (Kellerersatz) im EG
- Gemeinschaftsräume (z.B. Trockenraum)
- Fahrradcarport
- Balkon
- Fußbodenheizung
- Moderne Luxusküche
- Feinsteinzeug Fliesen
- Bad mit bodentiefer Dusche
- Kunststofffenster (3-fach verglast)
- Fenster mit innenliegenden Sprossen
- Elektrische Außenrollladen
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Kfz-Stellplatz (Im Eingangsbereich)
- Personenaufzug
- Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Keine Ferienvermietung möglich
- Gepflegte Außenanlagen
- Optimale Verkehrsanbindung
- Tolle Lage in Strandnähe

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.



1165_wohnung



1165_hausansicht_1



1165_hausansicht_wohnung



1165_hausansicht_eingang



1165_flur



1165_badezimmer_1



1165_badezimmer_2



1165_badezimmer_3



1165_schlafzimmer



1165_koch_essbereich_1



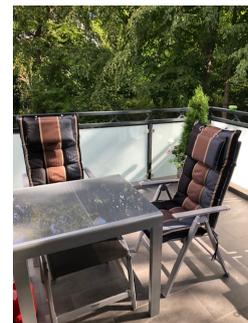
1165_koch_essbereich_2



1165_wohnbereich_1



1165_wohnbereich_2



1165_balkon



1165_stellplatz

Kontaktdaten

Ihr(e) Ansprechpartner(in):

Wolf Matthias
Ostseestraße 15
24217 Schönberg

Telefon: 04344/4126650
Telefax: 04344/4126651
E-Mail: 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.