

Neustadt in Holstein

# Moderne Doppelhaushälfte in Feldrandlage – Ein Wohnraum voller Licht und Eleganz

CODICE OGGETTO: 25270006



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

PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 249 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25270006              |
| Superficie netta    | ca. 124 m²            |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 4                     |
| Camere da letto     | 3                     |
| Bagni               | 2                     |
| Anno di costruzione | 2021                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 599.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune                        |

CODICE OGGETTO: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 13.04.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 53.70 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2019                                |



CODICE OGGETTO: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

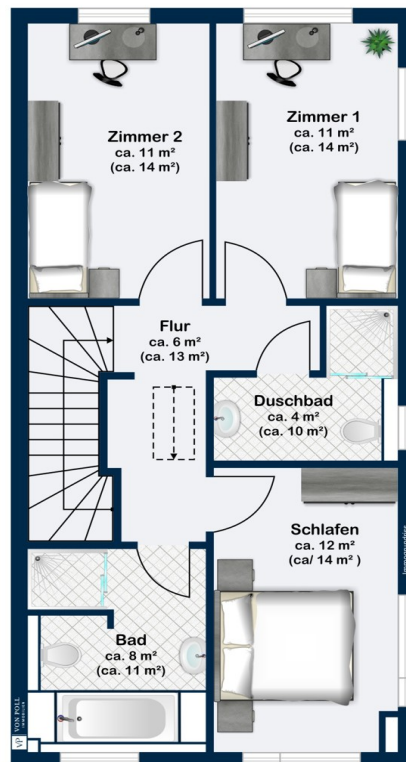
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein**

## Una prima impressione

Modernes Stadthaus – Doppelhaushälfte mit unverbaubarem Blick über die Felder  
Dieses stilvolle Stadthaus im Jahr 2021 in Doppelhausbauweise erbaut überzeugt mit modernem Design, hochwertiger Ausstattung und einer idyllischen Lage am Feldrand. Mit einer Wohnfläche von ca. 124 m², 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. 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 direkt vor dem Haus bietet zusätzlichen Komfort. Auf Wunsch kann das Haus inklusive der hochwertigen, zeitgemäßen Möblierung übernommen werden. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und erleben Sie modernes Wohnen in naturnaher Lage!

**CODICE OGGETTO: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein**

## Dettagli dei servizi

Baujahr 2021

ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 Schlafzimmer

2 Bäder

1 Gäste WC

Fenster mit 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



**CODICE OGGETTO: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein**

## Ulteriori informazioni

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 2019. 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 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.

CODICE OGGETTO: 25270006 - 23730 Neustadt in Holstein

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)