

## Wohnen in der ersten Reihe am Südstrand

23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-221-21



Wohnfläche ca.: **187 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **5** – Kaufpreis: **2.550.000 EUR**



## Wohnen in der ersten Reihe am Südstrand

Objekt-ID	H-221-21
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Dünenweg 9 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken
Gemarkung	Pelzerhaken
Flur	007
Flurstück	42/55 und 271/5
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	187 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	732 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2000
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Bidet, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,00 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis	2.550.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses in massiver Bauweise über 3 Geschosse errichtete Wohnhaus wurde im April des Jahres 2000 fertiggestellt.

Das Haus wurde bis zum heutigen Tage nur von den Eigentümern selbst als Ferienhaus genutzt. Neben dem Haus befindet sich, mit einigem Abstand, die Kurverwaltung und auf der anderen Seite ein Mehrfamilienhaus, das in der gleichen Zeit erbaut worden ist.

Beide Häuser verbindet eine gemeinsame Zufahrt, die allerdings zum Wohnhaus gehört.

Auf dem 732 m<sup>2</sup> großen Grundstück stehen 4 PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Das Grundstück ist gärtnerisch angelegt und die zum Meer hin ausgerichtete Gartenfläche ist von der Promenade mit einem Zaun und durch eine lebende Hecke eingefriedet.

Ein Gartentor ermöglicht den direkten Zugang über die Promenade zum Strand, den Sie in wenigen Schritten erreichen.

Für die Bebauung gilt der B-Plan Nr. 57 der Stadt Neustadt. Das Haus wurde als Einfamilienhaus genehmigt und ist daher nicht nur ein Ferienhaus, wie sonst in diesen Lagen üblich.

Näher als hier können Sie nicht am Meer wohnen und dabei gleich den schönen Strand vor der Tür.

<https://www.youtube.com/watch?v=4ftZsEoeMVI>

Für die erste Einschätzung des Wertes Ihrer eigenen Immobilie steht Ihnen ein kostenfreies Wertermittlungstool auf unserer Homepage

<http://www.im-norden-immobilien.de>  
zur Verfügung.



## Ausstattung

Der von den Stellplätzen zugängliche Hauseingang führt in eine Diele, von der aus die Garderobe, das Gästebad, der Hauswirtschaftsraum und ein Gästezimmer abgehen.

Die Diele führt dann direkt in das zum Garten liegende Esszimmer nebst separater Küche. Die Küche ist mit neuen und zum Teil noch nicht benutzten Geräten ausgestattet. Das Erdgeschoss ist vollständig gefliest.

Eine mittig im Haus liegende Holzterrappe führt in das Obergeschoss, hier befindet sich neben einem großen Schlafzimmer ein Bad mit Wanne und Dusche sowie das gut 42 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, mit dem vorgelagerten 21 m<sup>2</sup> großen Balkon.

Von hier aus haben Sie einen phantastischen Blick in die gesamte Lübecker Bucht und auf den gegenüberliegenden Küstenstreifen von Timmendorfer Strand.

Die Terrappe führt dann weiter in das Dachgeschoss, in dem sich ein abgeschlossenes Studio mit eigenem Bad befindet. Der Panoramablick in die Lübecker Bucht wird hier nochmals übertroffen.

Auf dieser Ebene ist auch die Heizungsanlage installiert worden.

Die Wohnräume in den beiden oberen Etagen sind mit Parkett ausgelegt.

Die Gasheizung wurde 2009 ausgetauscht, die großen Fensterelemente im Ober- und Dachgeschoss sind 2012 ausgetauscht worden, 2015 haben die meisten Fenster Rolläden erhalten und 2017 ist eine Alarmanlage installiert worden.

Fast alle Fenster sind bodentief um insbesondere den vollständigen Blick auf die Ostsee genießen zu können.

Vom ursprünglichen Bauantrag, der im Bauanzeigeverfahren gestellt worden ist, wurde in einigen Punkten abgewichen.

Die wesentlichste Änderung betrifft den Balkon im Obergeschoss. Abstandsflächen wurden dabei eingehalten.



## Lage

Wohnen in der allerersten Reihe !

Und dazu kommt noch die an der Lübecker Bucht einmalige Südausrichtung zum Meer, die gibt es nur in Pelzerhaken.

Pelzerhaken konnte sich in einer langen Tradition bis heute die Ursprünglichkeit des kleinen, zurückgezogenen Ostseeortes erhalten.

Heute ist es ein Ortsteil von Neustadt in Holstein und profitiert von den abwechslungsreichen Freizeitangeboten und Einkaufsmöglichkeiten der Hafenstadt.

Strand und Hinterland sind in Pelzerhaken eng miteinander verknüpft. Surfer, Kiter, Golfer, Sonnenhungrige und Naturliebhaber genießen die Nähe zum Meer und zur hügeligen Landschaft der "Holsteinischen Schweiz", die dieses Fleckchen Erde so liebenswert macht.

Und wem nach Großstadt, Kultur oder Shopperlebnis ist, der erreicht Lübeck in 45 Autominuten und Hamburg in 90 Autominuten.

## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.4.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

direkte Lage am Südstrand, uneingeschränkter Meerblick, Wohnen über drei Ebenen, Alarmanlage, etc.  
Informationen zum Kaufpreis erhalten sie auf unserer Homepage.



## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	18.04.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2000
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	111,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



Objektfotos



Ansicht Hauseingang



Gartenansicht Titel



Blick zum Meer



Terrasse mit Blick zum Meer





Terrasse



Flur Erdgeschoss



Treppe zum Obergeschoss



Essbereich mit Terrasse



Gäste-Bad



Gäste-Zimmer





Wohnzimmer mit Balkon



Wohnzimmer mit Blick zum Treppenhaus



Fernsecke



Bad



Balkon



Blick vom Balkon





Wohnbereich mit Ausblick



Schlafeccke



Blick auf den Balkon



Haustür





Tor zur Promenade



Ansicht vom Strand



Blick auf die Küste

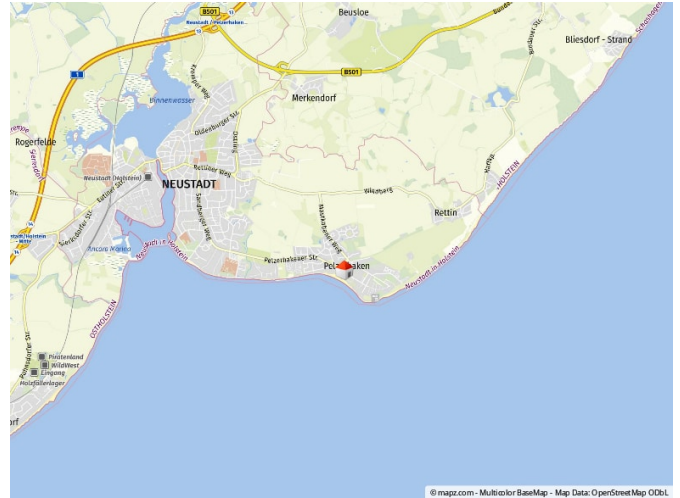


Panorama





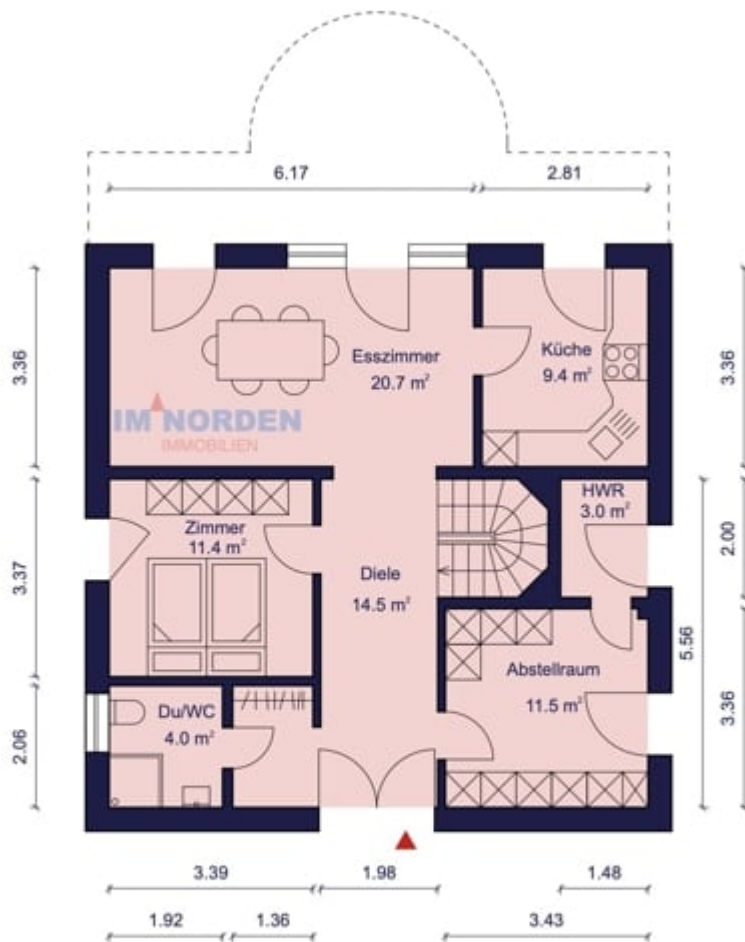
Erholung pur



Geolyzer Kartenausschnitt



## Grundrisse



### Hinweis:

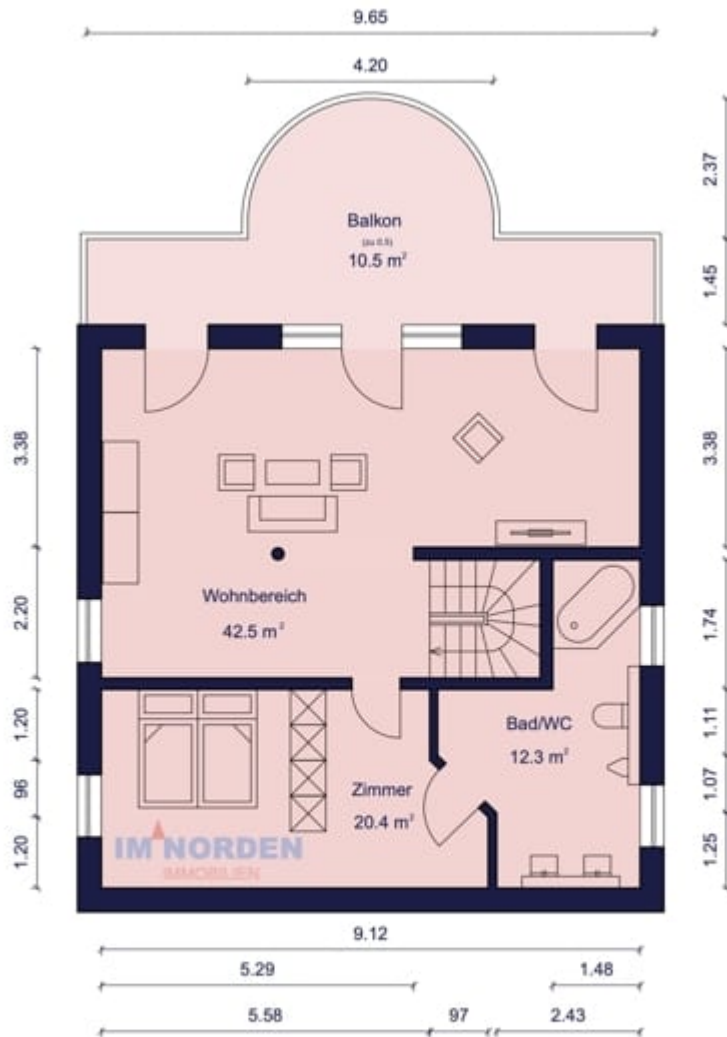
Der Grundriss wurde örtlich aufgemessen,  
Abweichungen zum Bauantrag sind vorhanden.  
Eine Gewähr für Größenangaben  
wird nicht übernommen!

### Erdgeschoss

74.5 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss.jpg





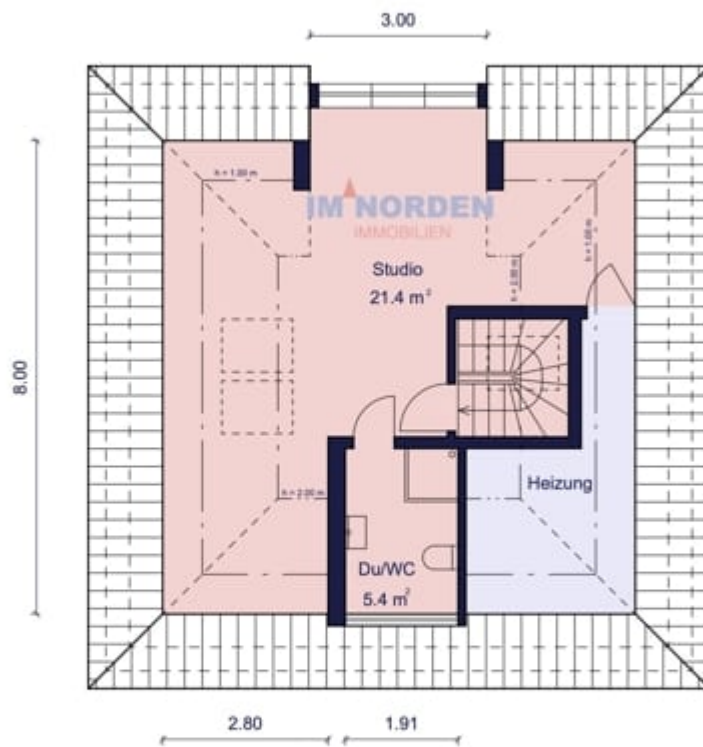
### Obergeschoss

**Hinweis:**

**Der Grundriss wurde örtlich aufgemessen, Abweichungen zum Bauantrag sind vorhanden. 85.7 m<sup>2</sup>**  
**Eine Gewähr für Größenangaben wird nicht übernommen!**

Obergeschoss .jpg





### **Dachgeschoss**

**Hinweis:**

**Der Grundriss wurde örtlich aufgemessen,  
Abweichungen zum Bauantrag sind vorhanden.**

**Eine Gewähr für Größenangaben  
wird nicht übernommen!**

**26.8 m<sup>2</sup>**

Dachgeschoss.jpg



## Ansprechpartner

Name	Herr Martin Ohm
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	04521 79045-20
Mobil	0049171 5429715
Fax	04521 79045029





## Impressum

IM NORDEN IMMOBILIEN GMBH  
Vertretungsberechtigte Geschäftsführer  
Eberhard Rupprecht | Martin Ohm

Anschrift  
Plöner Strasse 56 | 23701 Eutin

Kontaktdaten  
Telefon: +49 (0)4521 / 79045-0  
Fax: +49 (0)4521 / 79045-29  
E-Mail: [info@im-norden-immobilien.de](mailto:info@im-norden-immobilien.de)  
Internet: <http://www.im-norden-immobilien.de>

Registergericht  
Amtsgericht Lübeck | HRB 12501

USt-IdNr.: DE 286875817

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch den Bürgermeister der Stadt Eutin.

Zuständige Aufsichtsbehörde  
IHK zu Lübeck  
Fackenburger Allee 2 | 23554 Lübeck

