

## Luxuriöses Einfamilienhaus mit Ostseeblick

23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-362-25



Wohnfläche ca.: **311 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **347 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **6** – Kaufpreis:  
**1.890.000 EUR**



## Luxuriöses Einfamilienhaus mit Ostseeblick

Objekt-ID	H-362-25
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken
Wohnfläche ca.	311 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	36 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	347 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	706 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Solar, Wärmepumpe
Baujahr	2007
Garagenstellplätze	2 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Bidet, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Offene Küche, Sauna, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. der ges. MwSt.
Kaufpreis	1.890.000 EUR



## Objektbeschreibung

Mit viel Liebe zum Detail und erlesenem Geschmack wurde dieses repräsentative Einfamilienhaus im Jahre 2007 errichtet.

Den weiten, nach Süden ausgerichteten Ostseeblick genießen Sie durch bodentiefe Fenster, oder von Ihrer Terrasse und insbesondere vom Balkon im Dachgeschoss.

Das Haus befindet sich in einem ausgezeichneten Unterhaltungszustand.

Die aktuellen Eigentümer, zugleich auch die Bauherren, haben stets größten Wert auf fachgerechte Wartung und Pflege gelegt. Sämtliche Arbeiten wurden sofort von versierten Handwerkern ausgeführt, sodass Sie ohne jeglichen Renovierungsaufwand einziehen können.

Ein privates Kino, Wellnessbereich sowie eine stilvolle Genießerlounge mit außenliegendem Weinkeller sind nur einige weitere attraktive Bestandteile dieser Immobilie.

Energetisch ist die Immobilie auf einem hervorragenden Stand, Dank einer kürzlich erneuerten Wärmepumpe, Solarkollektoren, einer Fußbodenheizung und einer Gasbrennwerttherme für einen Spitzenlastenausgleich.

Ein zusätzliches Highlight sind die gepflegten und von einem renommierten Gartenarchitekten durchdachten Außenanlagen. Es gibt viele Plätze, den Meerblick oder einfach das "An der frischen Seeluft sein" zu genießen.

Ihre Fahrzeuge parken Sie in zwei massiven Garagen, von denen eine direkten Zugang ins Haus bietet.

Geeignet ist dieses attraktive Einfamilienhaus als Dauerwohnsitz für eine Familie oder ein Paar. Natürlich kann es aufgrund der Lage auch als exklusives Feriendomizil genutzt werden. Wir können uns diesen Ort als Treffpunkt für Familie, Verwandtschaft und Freunde zu jeder Jahreszeit für besondere Momente bestens vorstellen.

Genießen Sie bei einer Besichtigung die Seeluft, das Rauschen des Meeres und den Sand unter Ihren Füßen bei einem Spaziergang am Südstrand von Pelzerhaken. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie präsentieren zu dürfen.



## Ausstattung

Schon beim ersten Blick auf das Haus fällt ein zentrales Gestaltungselement ins Auge: Symmetrie. Sie vermittelt dem Betrachter wie auch dem Bewohner ein Gefühl von Harmonie und Eleganz.

Durch den mittigen Hauseingang gelangen Sie in eine große Eingangsdiele, in der sofort das zentrale, besondere Treppenhaus beeindruckt. Hier empfangen Sie Ihre Gäste in repräsentativem Ambiente und haben zugleich ausreichend Platz für eine Garderobe.

Zur linken Seite befindet sich ein Hauswirtschaftsraum, über den Sie die angrenzende Garage erreichen können. Zur rechten Seite liegt das Gäste WC.

Links und rechts vom zentralen Treppenhaus erreichen Sie, auf Wunsch durch Glasschiebetüren getrennt, den großzügigen Wohn-Essbereich.

Zur linken Seite schließt sich die offene Küche an, die mit einer hochwertigen Einbauküche, mit zentralem mittigen Küchenblock ausgestattet ist. Hier können Sie Ihre Familie und Freunde mit einem Gasherd, einem Elektroherd oder einem Teppan-Grill kulinarisch verwöhnen. Eine praktische Speisekammer ergänzt das Ensemble. Über ein bodentiefe Terrassenelement können Sie direkt die nach Osten ausgerichtete Terrasse erreichen, sehr praktisch quasi vor der Küche gelegen. Die Küche ist ein Traum für Hobby- und Profiköche.

Rechts am zentralen Treppenhaus vorbei geht es in einen aktuell als Arbeitszimmer genutzten Raum, der eine vorgelagerte Westterrasse hat.

Sehenswert ist der sich anschließende Wohn-Essbereich, der sich aktuell in drei Zonen gliedert. Mittig ein besonderer Platz für einen großen Esstisch, flankiert von einer gemütlichen Sofaecke und einer behaglichen Kaminecke.

Bodentiefe Fenster, die Raumhöhe von 2,70 m, die besonderen Feinsteinfliesen im Großformat, das Eichenparkett, alles passt perfekt zusammen, um den Ostseeblick aus vielen Blickwinkeln genießen zu können.

Über die bereits erwähnte mittige Treppenanlage mit filigran aufgehängenen Eichenstufen gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier erwarten Sie ein Masterbad, 2 Schlafzimmer und ein weiterer Hauswirtschaftsraum.

Das Masterbad überzeugt mit einer großen Walk-In-Dusche, einer freistehenden Badewanne, Bidet und Doppelwaschtisch.

Ihre Kleidung können Sie in maßgefertigten Einbauschränken unterbringen.



Vor den beiden Schlafzimmern erstreckt sich ein großzügiger Südbalkon – ein Ort, von dem Sie einen der wohl schönsten Blicke auf die Lübecker Bucht genießen können.

Ob vorbeiziehende Fähren Richtung Travemünde oder Segelboote vor Neustadt, das Panorama ist zu jeder Tageszeit faszinierend.

Das Untergeschoss präsentiert sich als ein weiteres Highlight: Hier befinden sich ein Schlafzimmer, ein Heimkino, eine Genießerlounge mit Weinkeller, ein Wellnessbereich und die Haustechnik.

Das Schlafzimmer und der Wellnessbereich haben bodentiefe Fenster, über die Sie eine geschützte weitere Terrasse erreichen.

Der Wellnessbereich ist mit einer Sauna, einer Wärmebank und entsprechender Dusche ausgestattet. Es ist auch noch ausreichend Platz, um Fitnessgeräte jeglicher Art aufzustellen.

Wo einst ein Whirlpool eingelassen war, können Sie nach Belieben erneut einen installieren oder die Fläche für neue Ideen nutzen.

Das Kino mit hochwertiger Technik lädt zu Film- und Musikabenden ein.

Eine "Genießerlounge" steht im hinteren Teil des Souterrains zur Verfügung. Der Weinkeller wurde extra außerhalb der Haushülle errichtet, damit die kühlende Erde einen edlen Tropfen bewahrt.

Ein Badezimmer bietet Komfort für Gäste oder für Nutzer des Wellnessbereichs.

Der Technikraum ist das funktionale Herzstück des Hauses. Hier befinden sich unter anderem die Schaltschränke der aufwendigen Elektrik, die Heizungstechnik und eine Entkalkungsanlage.

Es gäbe noch so viel über dieses Haus zu berichten, doch das Exposé soll nicht überladen wirken.

Erleben Sie weitere gestalterische und technische Besonderheiten bei einer Besichtigung.

Aber Vorsicht: Die Gefahr, sich auf den ersten Blick zu verlieben, ist groß.



## Lage

Wie heißt es doch so schön: Welche drei Aspekte sind die wichtigsten bei einer Immobilie? Lage, Lage und die Lage!

Und wie würden Sie die Lage einschätzen, wenn Sie Ostseeblick haben und nach einem kleinen Spaziergang mit Ihren Füßen im Sand vom breiten Ostseestrand in Pelzerhaken laufen können?

Viel besser geht es einfach nicht!

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.

Erwähnenswert ist auf die kurze Entfernung zur bedeutenden "Schön-Klinik" in Neustadt.

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

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 30.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist A.



## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	04.02.2035
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2007
Primärenergieträger	Wärmepumpe
Endenergiebedarf	30,20 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	A



Objektfotos



Ansicht von der Straße



Eingangsdiele, Blick zum Treppenhaus



Gäste WC Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



Ostterrasse



Ostterrasse





Blick von der Ostterrasse Richtung Ostsee



Wohnbereich mit Ostseeblick



Wohnbereich



Blick zur Westterrasse



Masterbad Obergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss





Ostseeblick vom Balkon



Balkon Obergeschoss



Gäste-Schlafzimmer Untergeschoss



Bad Untergeschoss



Blick zum Schlafzimmer im Untergeschoss



Wellnessbereich

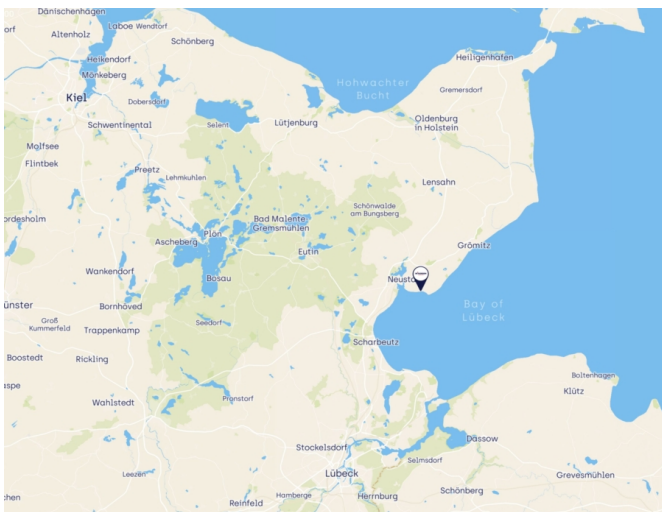




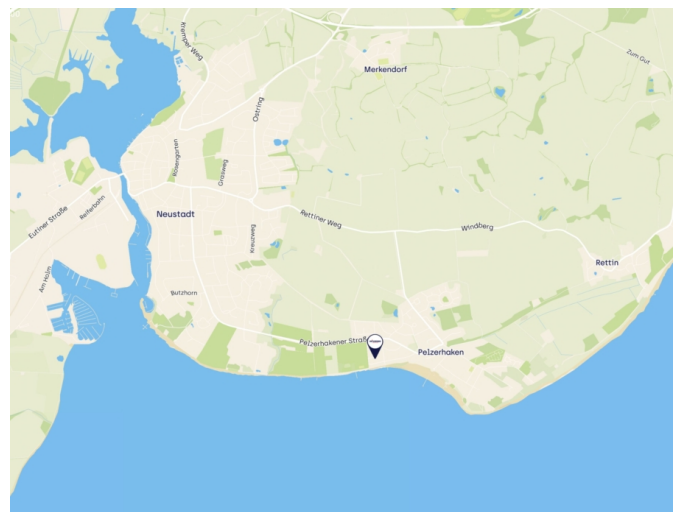
Terrasse vor dem Untergeschoss



Gartenansicht

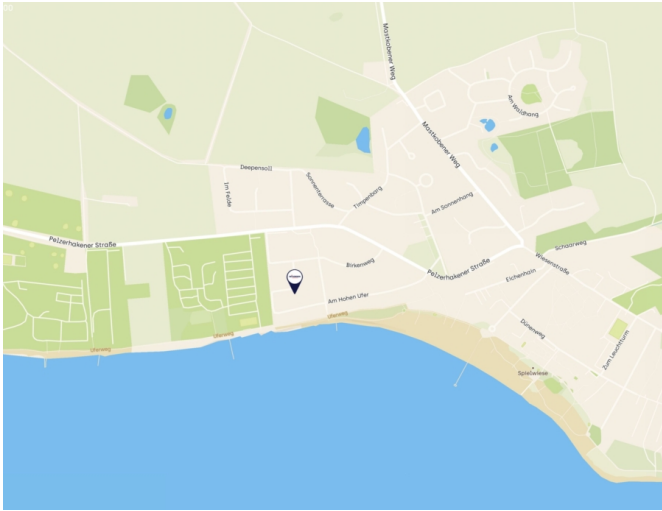


Lageplan

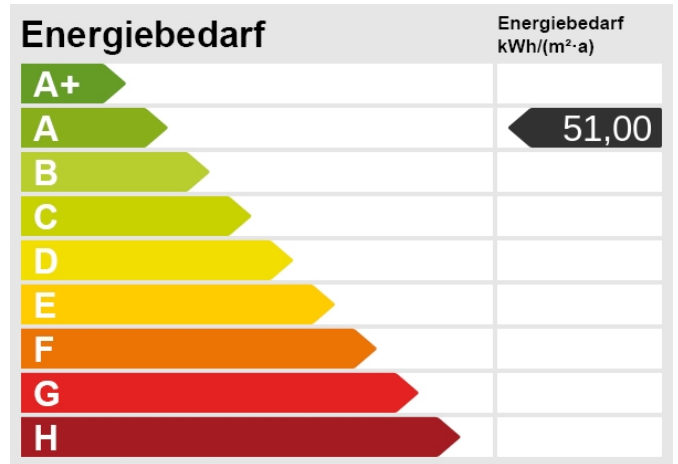


Lageplan





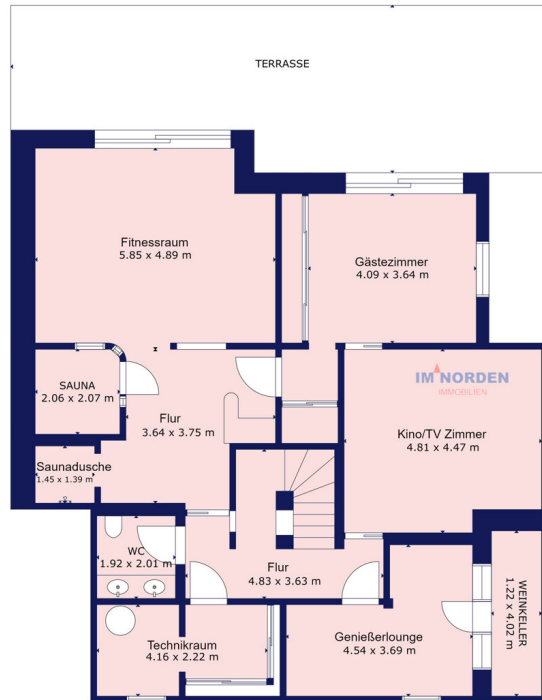
Lageplan



Energieskala



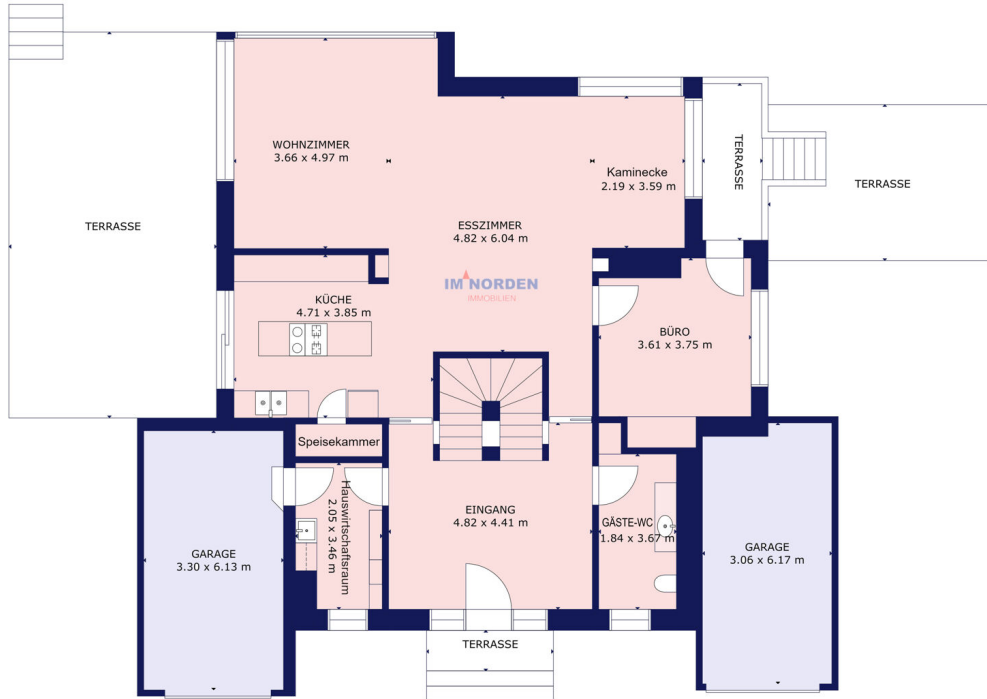
## Grundrisse



UNTERGESCHOSS 119 m<sup>2</sup>

## Untergeschoss

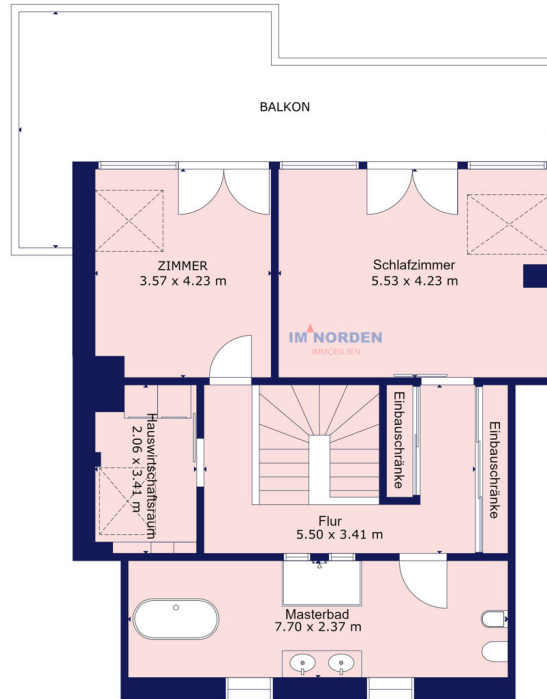




ERDGESCHOSS 119 m<sup>2</sup> + Nutzfläche 36 m<sup>2</sup>

## Erdgeschoss





OBERGESCHOSS 72,6 m<sup>2</sup>

## Obergeschoss



## Ansprechpartner

Name	Herr Eberhard Rupprecht
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de
Telefon	00494521790450
Telefon	00491709050219





## 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

