

Exklusives Wohnen mit Ostseepanorama

23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-362-26



Wohnfläche ca.: **311 m²** – Gesamtfläche ca.: **347 m²** – Zimmer: **6** – Kaufpreis:
1.890.000 EUR



Exklusives Wohnen mit Ostseepanorama

Objekt-ID	H-362-26
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Luskroog 15 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken
Gemarkung	Neustadt
Flur	008
Flurstück	21/14
Wohnfläche ca.	311 m²
Nutzfläche ca.	36 m²
Gesamtfläche ca.	347 m²
Grundstück ca.	706 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Solar, Wärmepumpe
Breitbandzugang	DSL 0 Mbit/s
Baujahr	2007
Garagenstellplätze	2 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Bidet, Breitbandzugang, DSL, 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 bodentiefes 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. Nachts reihen sich die beleuchteten Ostseebäder der Lübecker Bucht wie eine Perlenkette aneinander, ein atemberaubender Anblick.

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 Sie nutzen die Fläche als Podest z.B. für Ihre Liegen.

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.

Hier weht oft eine frische Brise und die immer häufigeren Hitzetage in Deutschland sind an unserer Ostseeküste wirklich gut erträglich.

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/(m²*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 ² ·a)
Energieeffizienzklasse	A



Objektfotos



Ansicht vom Garten



Ostseeblick von der Ostterrasse



Das Maritim Travemünde fest im Blick



Vielleicht Ihr neuer Lieblingsplatz zum Lesen?





Ansicht von der Straße Luskroog



Diele, Blick zur Haustür



Diele, Blick zum Treppenhaus und in den Wohnbereich



Küche, Blick zur Ostterrasse



Küche mit Ausgang zur Terrasse



Wohnbereich





Ess- und Wohnbereich



Essbereich, Blick zur Kaminecke



Kaminecke



Kamin



Essbereich, Blick zur Küche und zum Wohnbereich



Ostseeblick





Büro Erdgeschoss



Westterrasse vor dem Büro



Gäste-WC Erdgeschoss



Treppenhaus, Flur, Obergeschoss



Schon beim Betreten des Zimmers die Ostsee im Blick



Zimmer Obergeschoss





Dachterrasse vor dem Obergeschoss



Masterbad Obergeschoss



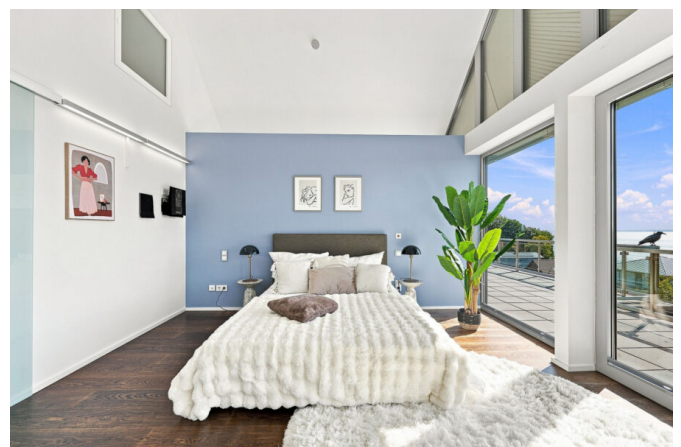
Masterbad



Masterbad



Masterbad



Schlafzimmer Obergeschoss

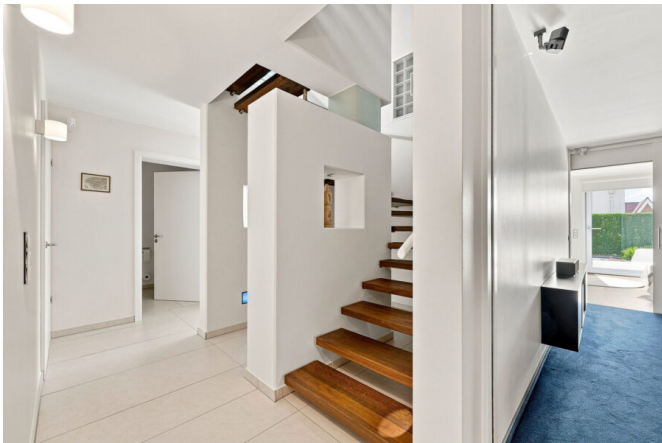




Aufwachen mit Ostseeblick



Dachterrasse Obergeschoss



Treppenhaus, Flurbereich im Untergeschoss



Kino, TV-Zimmer



Gästezimmer Untergeschoss



Genießerlounge





Genießerlounge, Blick zum Weinkeller außerhalb der Hauswand



Wellnessbereich



Blick zur Sauna



Klafs-Sauna





Wellnessbereich



Wellnessbereich, Blick zur Südterrasse



Wärmebank, Duschbereich



Wellnessbereich



Wellnessbereich



Wellnessbereich





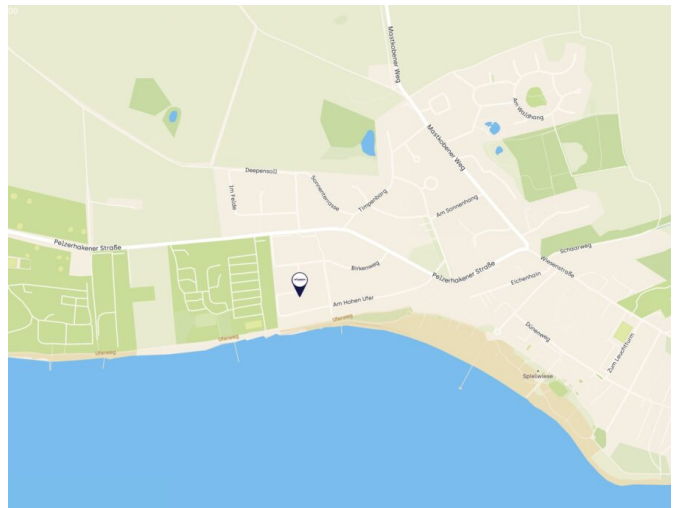
Bad, WC Untergeschoss



Gartenblick

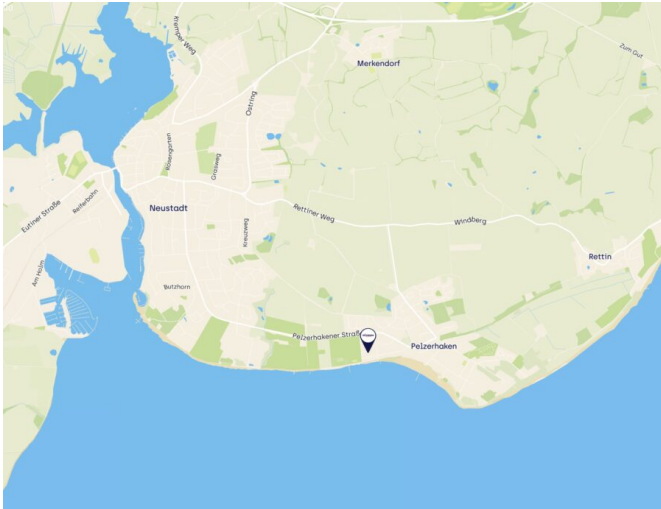


von oben

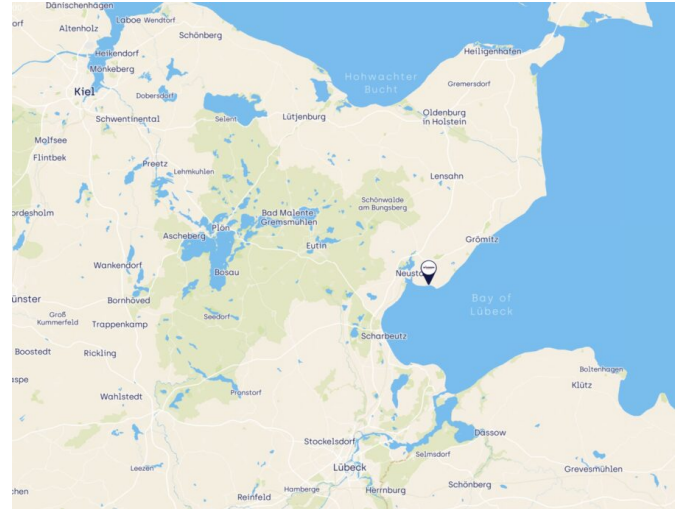


Lageplan

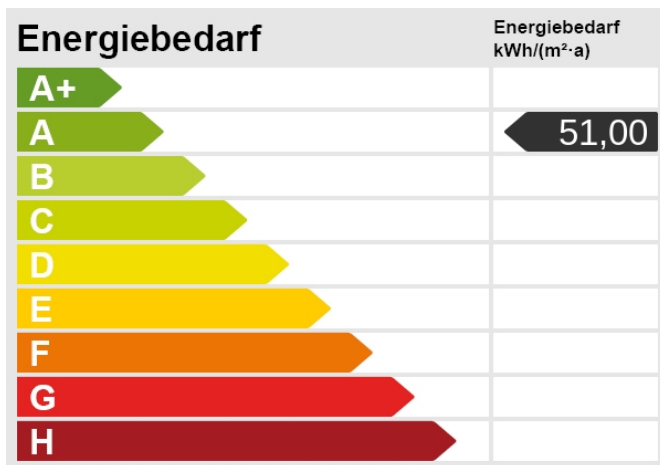




Lageplan



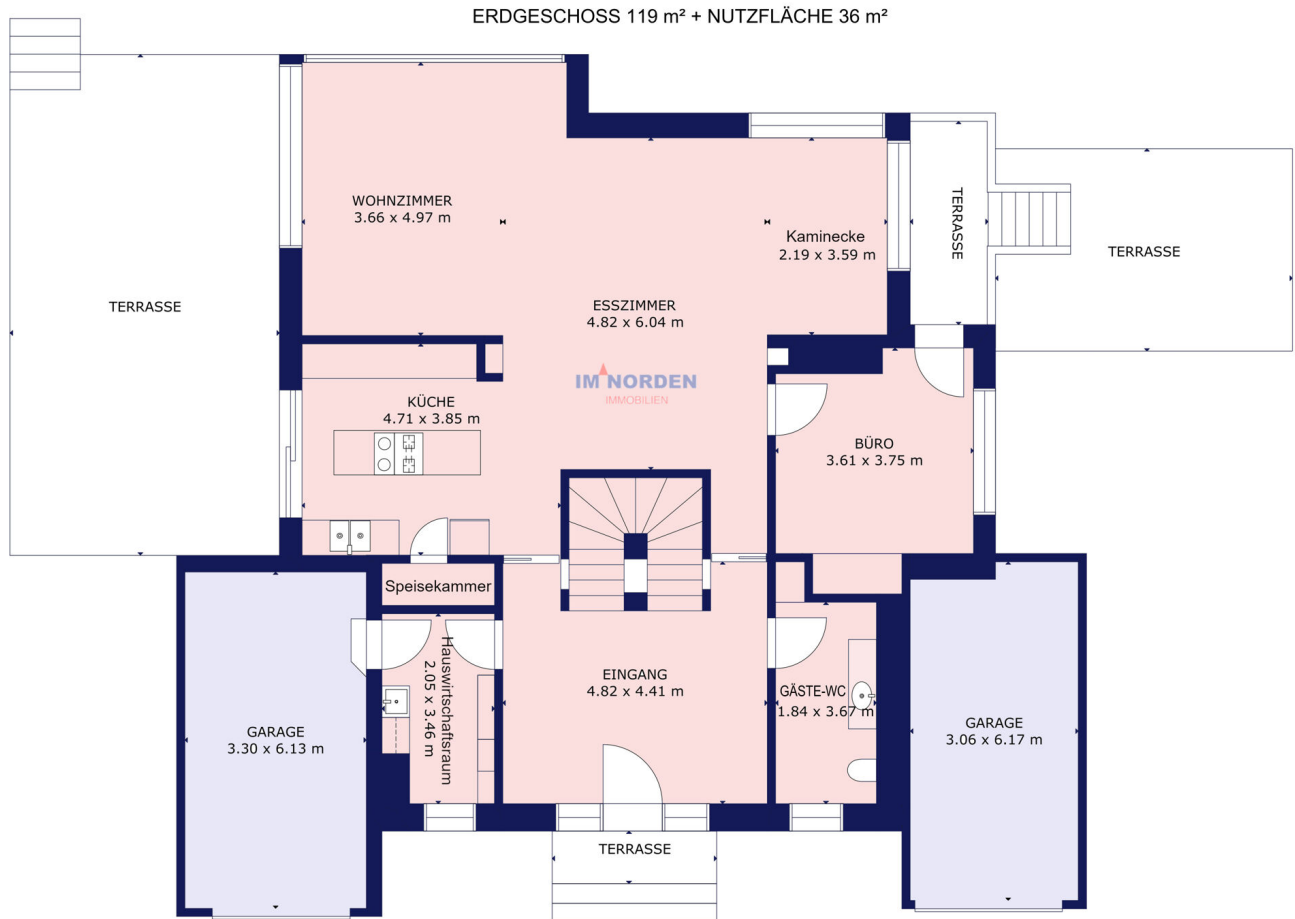
Lageplan



Energieskala



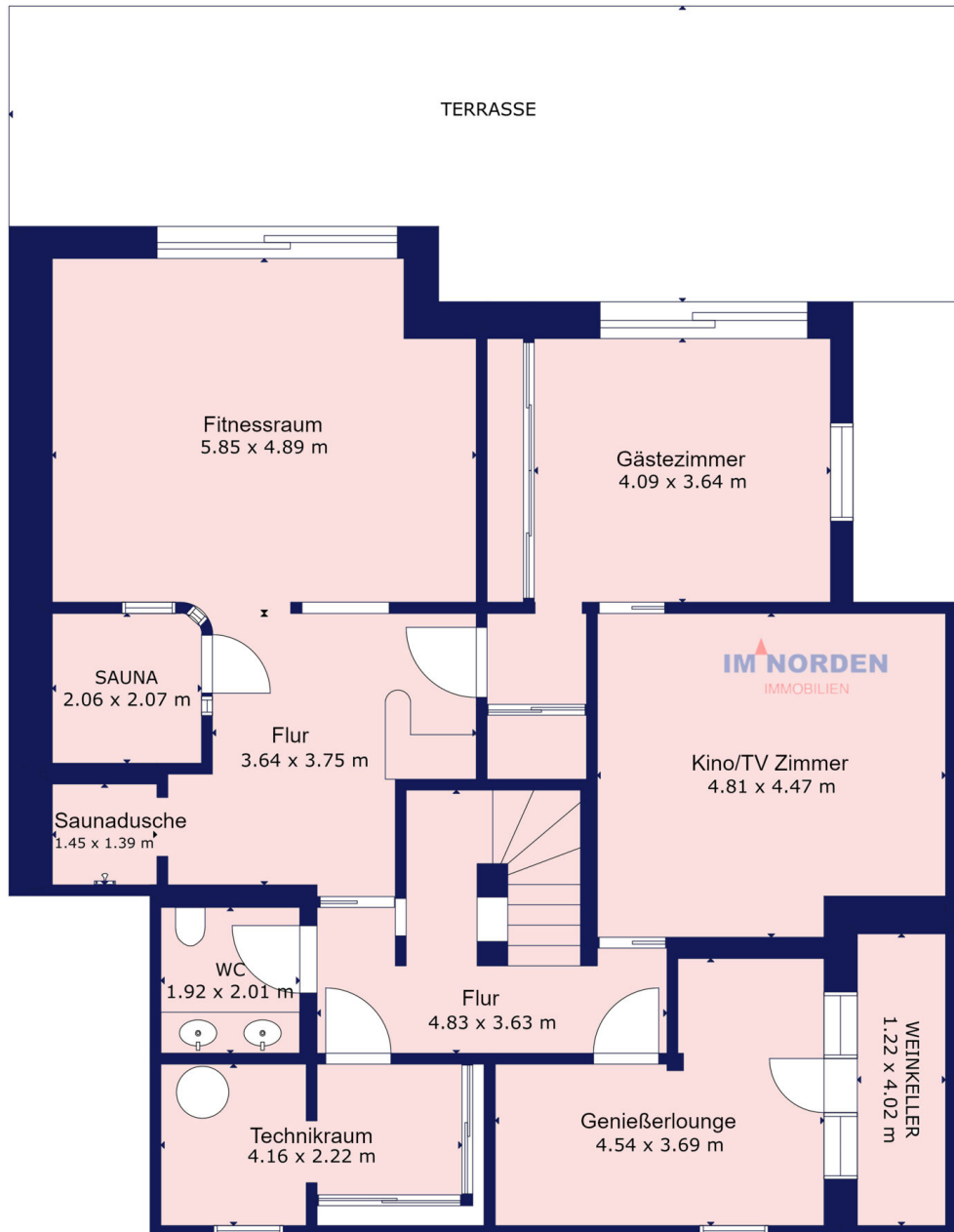
Grundrisse



Erdgeschoss



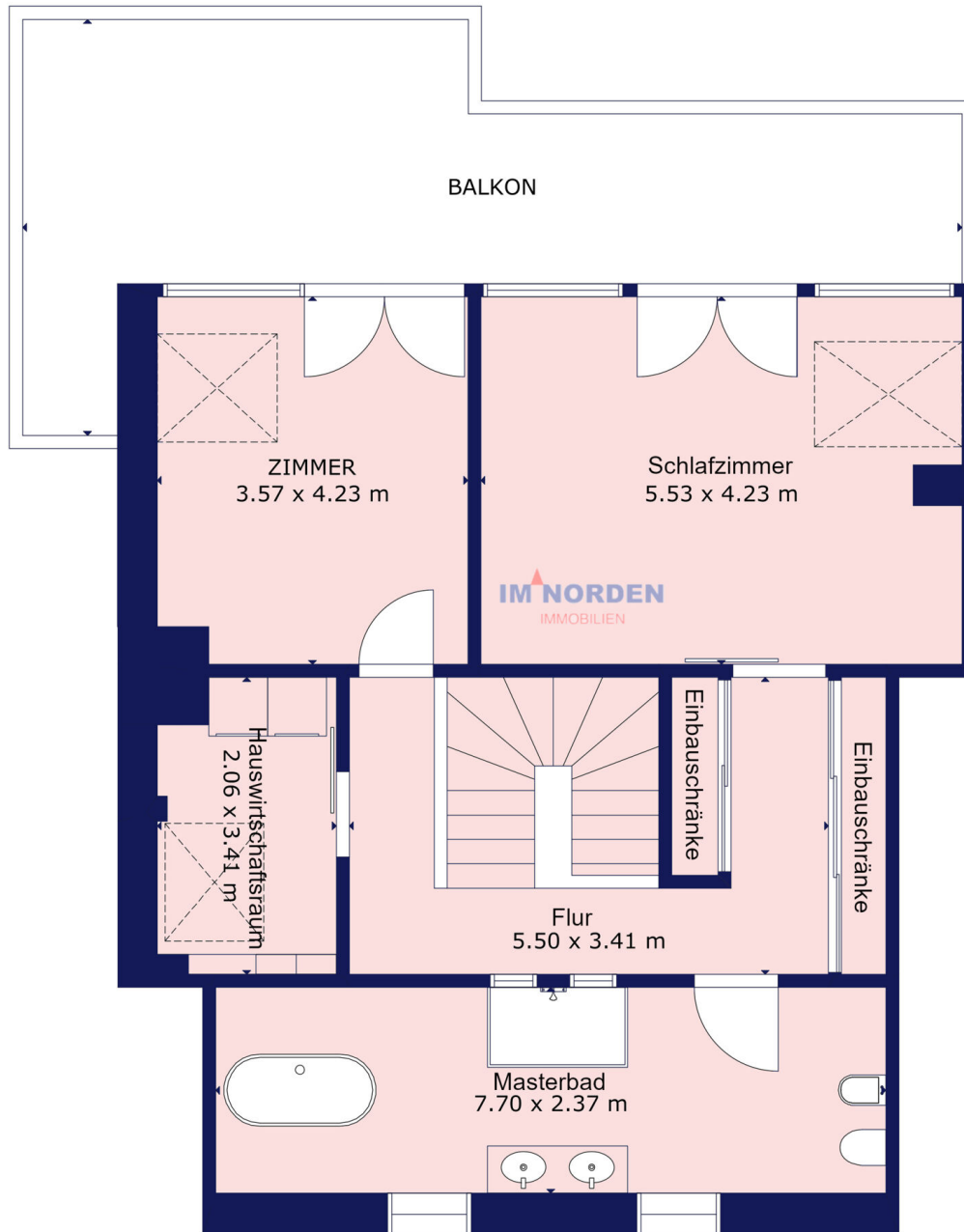
UNTERGESCHOSS 119 m²



Obergeschoss



OBERGESCHOSS 72,6 m²



Kellergeschoss



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
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

