

Stadthaus im historischen Ortskern von Neustadt/H.

23730 Neustadt in Holstein, Stadthaus zum Kauf

Objekt-ID: H-280-22



Wohnfläche ca.: **224,30 m²** – Gesamtfläche ca.: **250,60 m²** – Zimmer: **6** – Kaufpreis:
618.000 EUR



Stadthaus im historischen Ortskern von Neustadt/H.

Objekt-ID	H-280-22
Objekttypen	Haus, Stadthaus
Adresse	Hochtorstraße 26 a 23730 Neustadt in Holstein
Gemarkung	Neustadt
Flur	028
Flurstück	54/4
Wohnfläche ca.	224,30 m ²
Nutzfläche ca.	26,30 m ²
Gesamtfläche ca.	250,60 m ²
Grundstück ca.	550 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1990
Zustand	gepflegt
Außenstellplätze	2
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Kabel- /Sat-TV, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	618.000 EUR



Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Stadthaus liegt im historischen Stadtkern von Neustadt in sehr ruhiger Lage abseits der Straße. Es gehört zu einer Eigentümergemeinschaft, die insgesamt aus 5 Einheiten und 4 Eigentümern besteht. 3 Einheiten werden wohnwirtschaftlich genutzt, die anderen beiden werden als Sportbar betrieben.

Die Ursprünge dieses Gebäudeensembles, das Jahrzehnte als Meiereigebäude diente, reichen in das 19. Jahrhundert zurück.

Das Stadthaus wurde erst 1990 aus einem ehemaligen Lagergebäude zu einem Wohnhaus umgebaut und erweitert, im Jahre 2002 erfolgte ein weiterer Um- und Erweiterungsbau zur heutigen Nutzung.

Das Gesamtgrundstück umfasst eine Fläche von 1.658 m², davon entfallen als alleiniges Sondernutzungsrecht für das Stadthaus ca. 550 m² idyllische Gartenfläche und weitere Anteile an der Gemeinschaftsfläche. Ein Gartenhaus ist ebenfalls vorhanden.

Unmittelbar am Gebäude stehen 2 PKW-Stellplätze zur Verfügung.



Ausstattung

2012 / 2013 wurde das Stadthaus umfassend modernisiert und saniert, neben einer modernen Innenausstattung mit 3-fach verglasten Fenstern, heller moderner Einbauküche und neuen Bädern, ist das Haus auch technisch in einem sehr guten Zustand.

Die Heizungsanlage versorgt 4 der insgesamt 5 Einheiten mit Wärme und warmen Wasser, es handelt sich dabei um eine moderne Gasbrennwertanlage aus dem Jahre 2020.

Das Haus wird aktuell von einer 4-köpfigen Familie genutzt, die sich die Räumlichkeiten für ihre persönlichen Zwecke gestaltet haben.

Das Haus bietet mit einer Gesamtfläche von ca. 251 m² auf 2 Ebenen viel Platz.

Das Erdgeschoss verfügt über ca. 136 m². Highlight ist hier sicher die große historische Eingangsdiele mit sichtbarem Fachwerk und alten Stallfenstern.

Der 17 m² große Abstellraum wird als Gästezimmer bzw. Hobbyraum genutzt. Ein weiteres 12,9 m² großes Zimmer mit Tageslicht dient als Hauswirtschaftsraum, hier steht viel Stauraum und sogar eine Küchenzeile zur Verfügung.

Die beiden Räume im Anbau (Erdgeschoss Flur 9,3 m² und Zimmer 10,4 m²) dienen aktuell als Lagerraum und Werkstatt. Diese Räume sowie das geräumige Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Garten gehörten ursprünglich zu der separaten Wohnung.

Das Obergeschoss ist Wohnebene des Hauses. Ein großes Wohnzimmer, 2 Kinderzimmer, ein Vollbad, Küche mit Einbauküche aus dem Jahr 2013 und eine große Dachterrasse bieten hier mit 114 m² viel Platz.

Die Pläne der vorherigen Nutzung liegen uns vor, ein Rückbau ist mit vertretbarem Aufwand möglich, so dass auch eine separate Nutzung (Vermietung) denkbar ist.

Die beigefügten Grundrisse geben Ihnen einen Überblick über die jetzige Aufteilung des Hauses.

Da es sich um eine Eigentümergemeinschaft handelt, ist ein Verwalter bestellt und es wird ein mtl. Hausgeld gezahlt, das sich folgendermaßen aufteilt:

Strom 92 €, Wasser/Abwasser/Heizung 334 €, Betriebskosten 159 € und Instandhaltung 125 €.

Die Rücklage der Gemeinschaft belief sich Ende des letzten Jahres auf rd. 10.500 €, größere Investitionen stehen nicht an.

Ein ideales Haus für eine Familie oder auch als Anlageobjekt mit 2 getrennten Wohnungen. Eine weitere Option könnte auch eine gewerbliche Nutzung sein (Büro, Praxis).



Lage

Ruhige Lage in der Altstadt und somit Mitten im Stadtzentrum von Neustadt. Einkaufsmöglichkeiten, der Markt, der Hafen sowie die Ostsee, alles ist fußläufig schnell erreichbar.

Pendler sind durch die gute Verkehrsanbindung schnell auf der Autobahn, zudem hat Neustadt/H. einen eigenen Bahnhof.

Neustadt in Holstein, die maritime Europastadt am Meer ist weit über die Landesgrenzen von Schleswig-Holstein bekannt.

Tausende von Urlaubern zieht es jedes Jahr an die schönen Strände, der beiden zur Stadt gehörenden Ostseebäder Pelzerhaken und Rettin.

Mit über 16.000 Einwohnern zählt Neustadt zu den großen Städten des Kreises Ostholstein und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielen Einkaufsmöglichkeiten sowohl in der Stadt wie auch in einem Gewerbegebiet. Zudem verfügt Neustadt über eine ideale Verkehrsanbindung durch die Autobahn 1 und die Bahn- und Buslinien. Die Hamburger Innenstadt ist in 60 Autominuten erreichbar.

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.10.2032.

Endenergiebedarf beträgt 117.60 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Stadthaus mit eigenem Garten, Dachterrasse, 2 Bäder, Einbauküche, Einliegerwohnung abteilbar



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	01.10.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1990
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	117,60 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



Objektfotos



Titel



Hauseingang



Blick auf die Dachterrasse



Eingangsdiele





Diele



Schlafzimmer mit Zugang zum Hof



Bad im EG



kleiner Flur im EG ehem. Küche



Gäste WC



Gästezimmer (Hobbyraum)

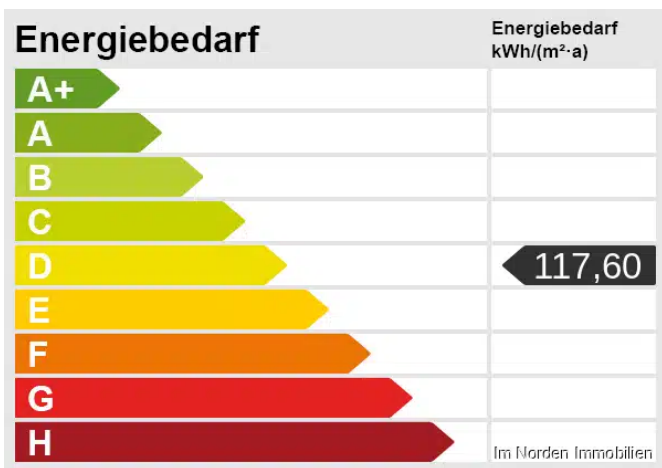




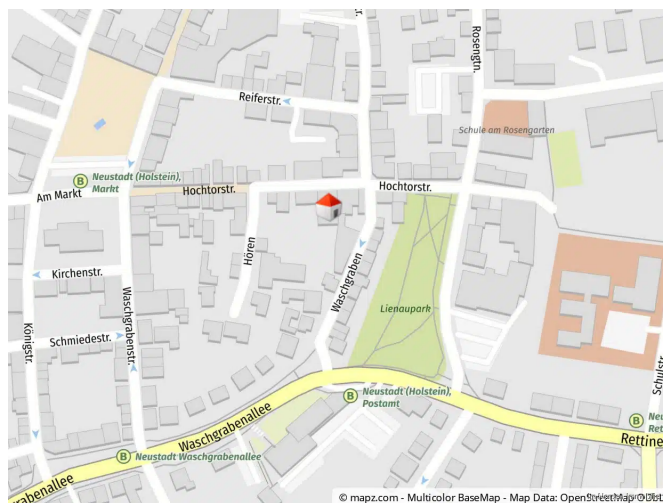
Terrasse im EG



oberer Flur

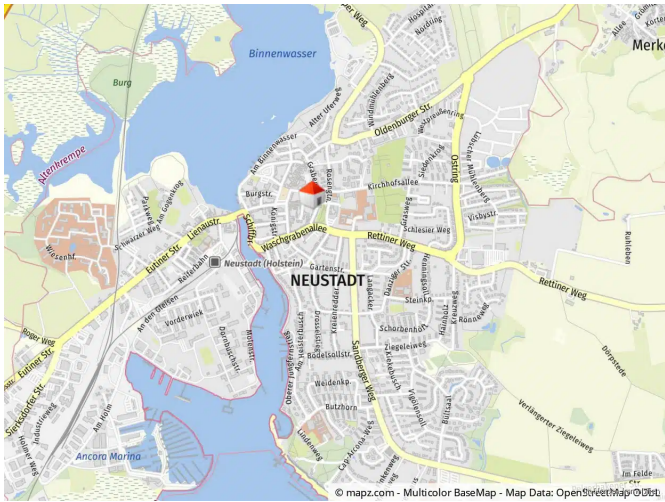


Energieskala



Geolyzer Kartenausschnitt





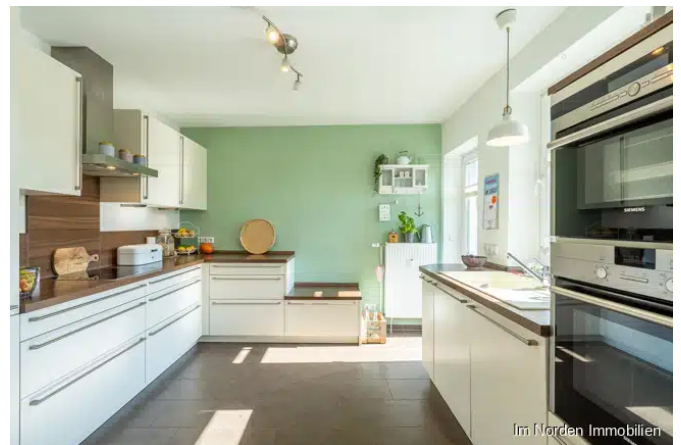
Geolgyzer Kartenausschnitt



Wohnzimmer



Essbereich



Küche





Küche mit Blick ins Wohnzimmer



Küche mit Tür zur Terrasse



Bad im OG



Kinderzimmer



Dachterrasse



Terrasse





Blick in den Garten



Gartenhaus



Zugang zum Garten



Luftbild über Neustadt





Hofplatz mit Stellplätzen



Hofplatz



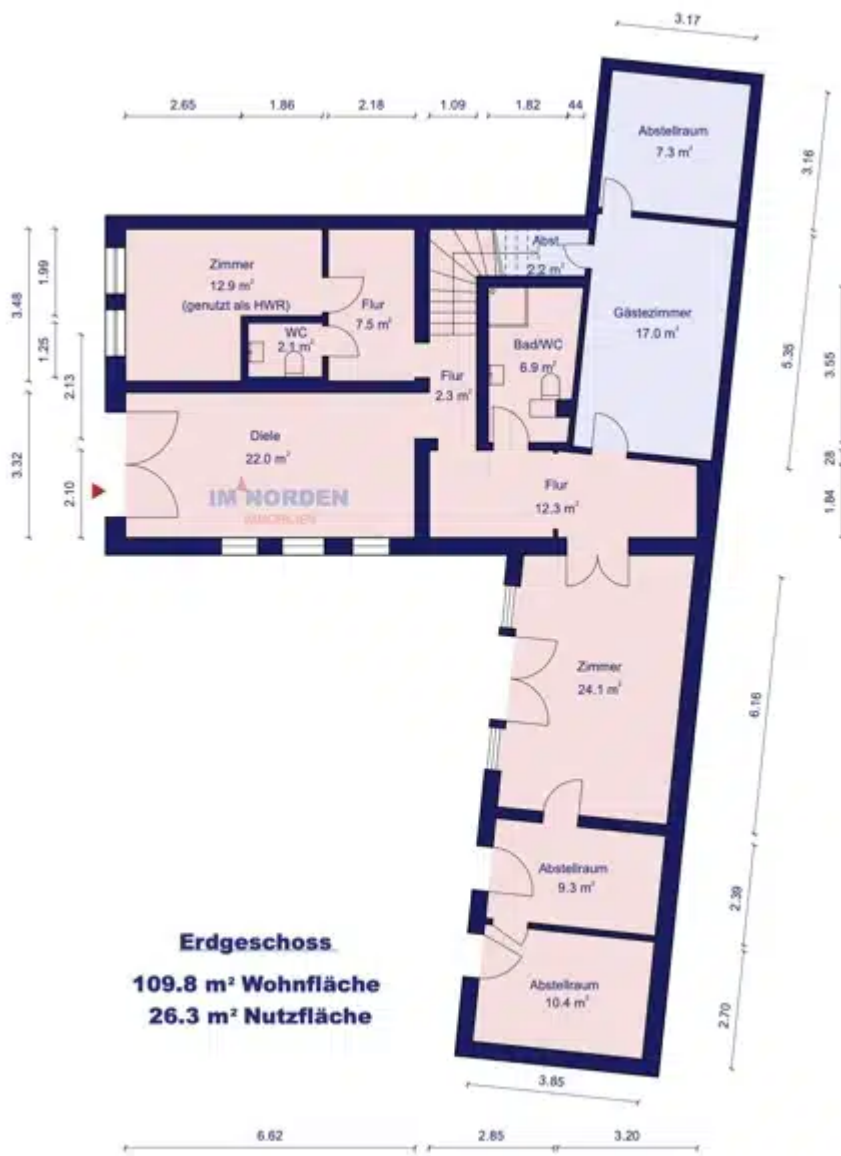
Grundrisse



Im Norden Immobilien

Grundriss Obergeschoss





Im Norden Immobilien

Grundriss Erdgeschoss



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

