

Sanierungsbedürftiges Doppelhaus mit großem Stallgebäude im Zentrum von Neustadt/H.

23730 Neustadt/H., Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-326-24



Wohnfläche ca.: **195,40 m²** – Gesamtfläche ca.: **375,40 m²** – Zimmer: **6** – Kaufpreis:
325.000 EUR



Sanierungsbedürftiges Doppelhaus mit großem Stallgebäude im Zentrum von Neustadt/H.

Objekt-ID	H-326-24
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	Hören 6 - 8 23730 Neustadt/H.
Gemarkung	Neustadt/H.
Flur	28
Flurstück	63/3
Wohnfläche ca.	195,40 m ²
Nutzfläche ca.	180 m ²
Gesamtfläche ca.	375,40 m ²
Grundstück ca.	677 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung, Etagenheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Strom
Baujahr	1900
Zustand	sanierungsbedürftig
Status	vermietet
Garagenstellplätze	4 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	325.000 EUR



Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Doppelhaus mit massivem Stallgebäude liegt im historischen Stadtkern von Neustadt/H., in unmittelbarer Nähe zum Markt.

Dieses Gebiet ist als Sanierungsgebiet ausgeschrieben.

Das rechteckig geschnittene Grundstück hat eine Größe von ca. 673 m², teilweise liegt Grenzbebauung vor.

Baurechtliche Genehmigungen für das Wohnhaus und den Stall liegen aus den Jahren um 1922 vor, in dieser Zeit wurden Erweiterung vorgenommen.

Das Baujahr liegt vermutlich vor 1900.

Eine der beiden Haushälfte ist frei, die andere noch vermietet.

Die 4 Garagen im Stallgebäude sind vertragsfrei vermietet und jederzeit kündbar.

Für das Grundstück haben wir eine Bauvoranfrage eingereicht. Das Ergebnis liegt noch nicht vor, seitens der Baubehörde wurde aber eine 2,5-geschossige Bauweise bei einer Grundfläche von ca. 0,3 in Aussicht gestellt.

Ausstattung

Beide Haushälften haben zusammen eine Wohnfläche von ca. 195 m² (geschätzt nach vorliegenden Zeichnungen).

Der Zustand des Wohnhauses ist gepflegt, aber sehr einfach und energetisch kaum zu sanieren.

Im Hinblick auf Zustand und Alter des Gebäudes haben wir auf ein gesondertes Aufmaß verzichtet.

Für beide Haushälften liegen Energieausweise vor. Eine Haushälfte wird über Nachtspeicheröfen beheizt, die andere mittels einer Gastherme und einem Ofen.

Für die Haushälfte existiert ein eigener Energieausweis mit einem Endernergiebedarf von 359,1 kWh/(m²*a).

Daher stellt ein Abriss des Gebäudes durchaus eine Option dar.

Das 2-geschossige ca. 180 m² große Stallgebäude ist massiv und wurde neben den Garagenflächen als Werkstatt genutzt. Der hintere Gebäudeteil steht auf der Grenze zum Nachbarn.

Die Bilder der freien Haushälfte sollen einen Überblick über den Zustand vermitteln.

Ein Objekt für Individualisten oder Investoren.



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 als 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 28.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 295.80 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist .

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	28.04.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Wesentliche Energieträger	Gas, Strom
Endenergiebedarf	295,80 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	H



Objektfotos



Blick aus dem Stallfenster



Luftaufnahme



Stallgebäude



Blick zur Kirche





Strassenseite mit Zufahrt



Strassenseite



Terrasse der freien Haushälfte



freie Haushälfte





Hofplatz



Eingang Stallgebäude



Obere Ebene Stallgebäude



Werkstatt im Stall



Flur



Küche





Bad



Wohnzimmer

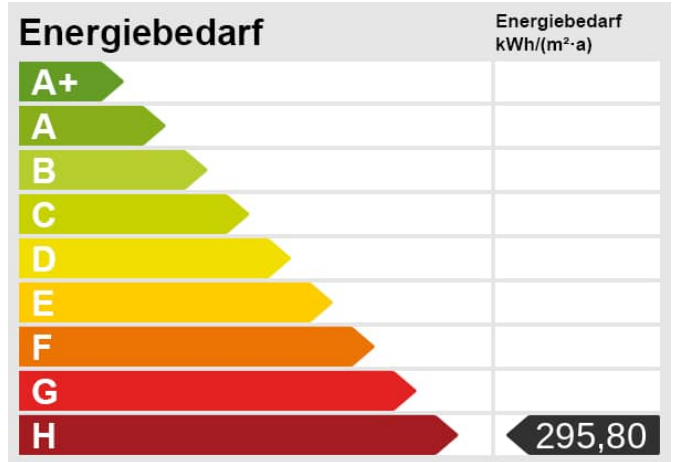


Esszimmer



Schlafzimmer mit Balkon





Energieskala

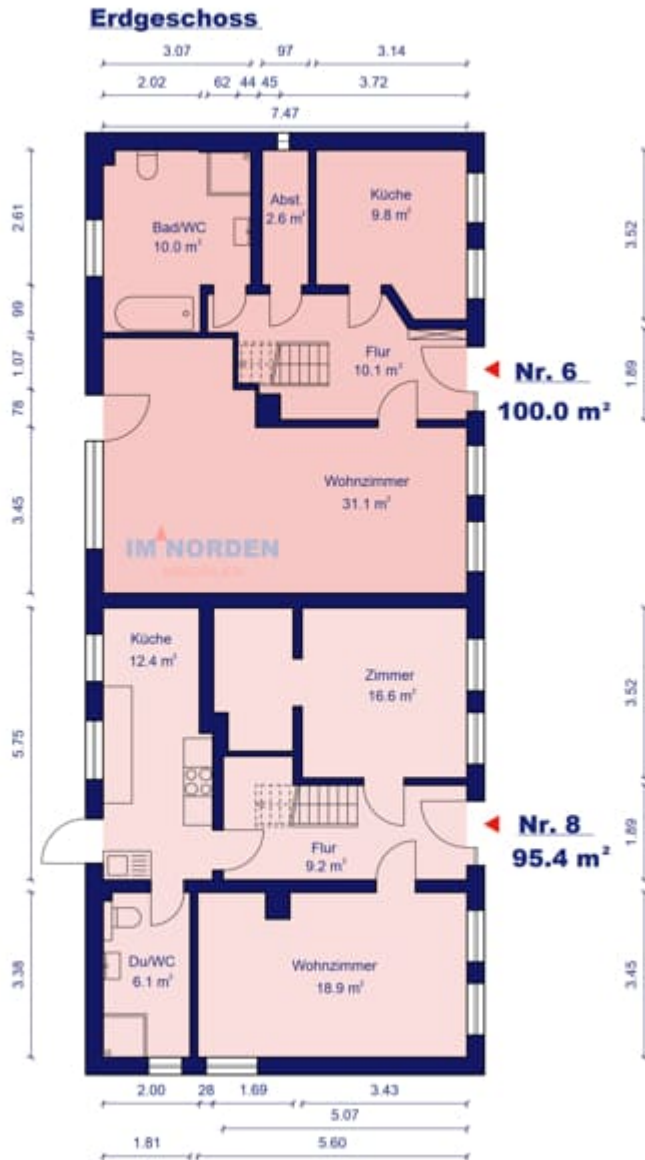
Hören



<https://imnordenimmobilien.de/im-norden-immobilien/haus-zweifamilienhaus-in-neustadt-h-kaufen-h-326-24/>

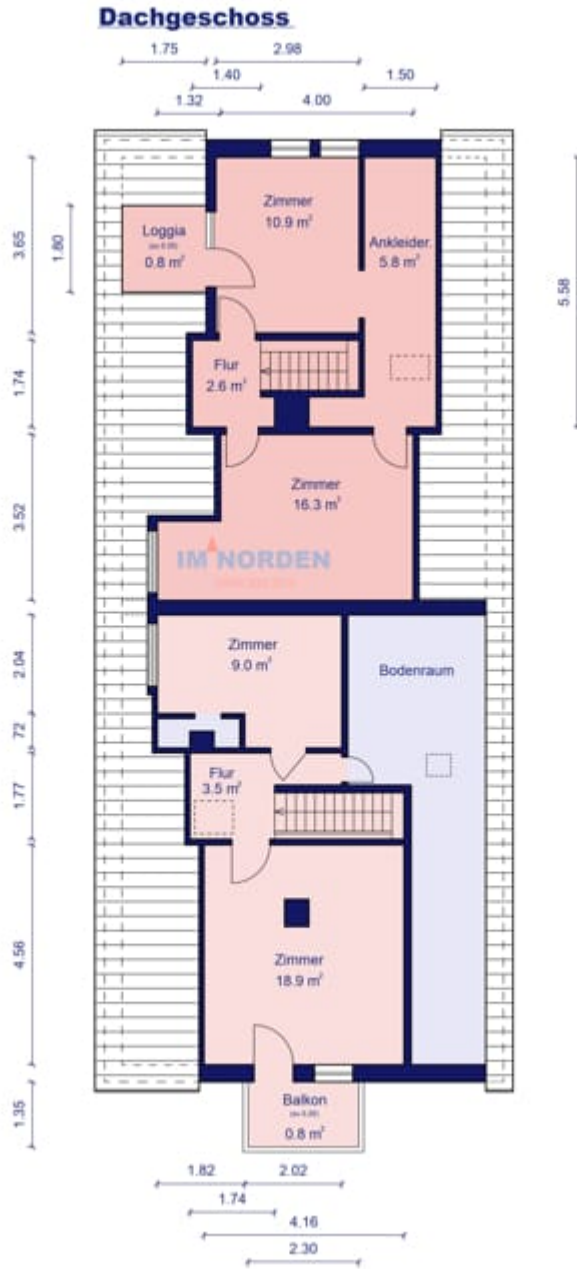


Grundrisse



Erdgeschoss





Dachgeschoss



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
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

