

## Eigentumswohnung in erster Strandlage mit traumhaftem Meerblick am Südstrand

23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-112-24



Wohnfläche ca.: **99 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **99 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **3** – Kaufpreis: **895.000**  
**EUR**



## Eigentumswohnung in erster Strandlage mit traumhaftem Meerblick am Südstrand

Objekt-ID	ETW-112-24
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	99 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	99 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	8,20 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.029 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Küche	Offene Küche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1999
Zustand	gepflegt
Außenstellplatz	1
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Kabel-/Sat-TV, Offene Küche, Separates WC
Käuferprovision	3,00 % inkl. ges. MwSt
Hausgeld	443,00 EUR
Kaufpreis	895.000 EUR



## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im Dachgeschoss des im Jahre 1999 fertiggestellten Mehrfamilienhauses mit nur 8 Wohnungen. Besonders auffällig ist die Stabilität der Eigentümerstruktur, bislang haben Eigentümerwechsel, wenn überhaupt, nur in der Familie stattgefunden. Auch das ist sicher in dieser Lage eine Besonderheit, die Wohnung kann ganzjährig selbst bewohnt werden.

Die Lage des Hauses ist exklusiv und einzigartig, der uneingeschränkte Blick auf die Ostsee ist zu jeder Jahreszeit ein besonderes Erlebnis.

Über den Dünenweg führt eine kleine Privatstraße zu dem ca. 1.029 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Direkt vor dem Hauseingang befinden sich die PKW-Stellplätze.

Den Eigentümern dieses Hauses steht ein direkter Zugang zur Promenade und damit zum Strand zur Verfügung.

## Ausstattung

Mit ca. 99 m<sup>2</sup> ist diese Wohnung die Größte im Haus. Neben einem großen Flur stehen 2 Schlafräume, ein Bad mit Whirlpoolwanne und ein Gäste WC zur Verfügung.

Das Highlight ist aber das Wohnzimmer mit einer Grundfläche von fast 40 m<sup>2</sup> und dem offenen Küchenbereich.

Gerade das Wohnzimmer hat durch die große Rundgaube und die hohen Abseiten einen ganz besonderen Wohncharakter.

Vor dem Wohnzimmer befindet sich der über 8 m<sup>2</sup> große Balkon, der über eine Doppelschiebetür zu begehen ist. Von hier aus genießt man nicht nur den herrlichen Blick auf die Ostsee, sondern auch die Sonnenauf- und -untergänge.

Der Grundriss wurde durch uns nachbearbeitet, da ursprünglich eine andere Aufteilung vorgesehen war. Eine Haftung für Flächen und Maße können wir daher nicht übernehmen.

Die Bilder sollen Ihnen einen ersten Eindruck von der Wohnung vermitteln, das besondere Wohngefühl erleben Sie dann gern bei einer Besichtigung.



## Lage

Wohnen in der allerersten Reihe !

Video zur Lage des Hauses. <https://youtu.be/kc4zIEEK8Uk>

Dazu kommt noch die an der Lübecker Bucht einmalige Südausrichtung zum Meer, mit einem 2 km langen Sandstrand, die gibt es nur in Pelzerhaken.

Pelzerhaken ist ein malerisches Küstendorf an der Ostseeküste Schleswig-Holsteins, das sich durch seinen maritimen Charme und seine entspannte Urlaubsatmosphäre auszeichnet.

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

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.

Pelzerhaken ist nicht nur ein ideales Ziel für Ferien, sondern auch ein attraktiver Ort zum Wohnen und Leben.

Pelzerhaken ist bekannt für seine maritimen Veranstaltungen und lebhafte Strandpromenade, die mit kleinen Cafés, Restaurants und bunten Geschäften zum Schlendern einlädt. Regionaltypische Fischspezialitäten und kulinarische Köstlichkeiten verwöhnen den Gaumen der Besucher.

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 14.10.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 65.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Gepflegte Wohnung in erster Strandreihe.

Der Energieausweis befindet sich in der Vorbereitung und liegt zur Besichtigung vor.



## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	14.10.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1998
Primärenergieträger	Erdgas leicht
Endenergieverbrauch	65,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	B



Objektfotos



Blick vom Balkon



Ausblick



Nachmittagssonne



Ansicht von der Seeseite





rückwärtige Ansicht



Hauseingangsseite



Wohnungseingang



Flur





Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Blick zum Flur und zur Küche



Essplatz



Küche



Bad



Whirlpoolwanne





Gäste WC



Schlafzimmer



Gästezimmer



Ausblick vom Wohnzimmer





Blick über Pelzerhaken



Blick zur Seebrücke

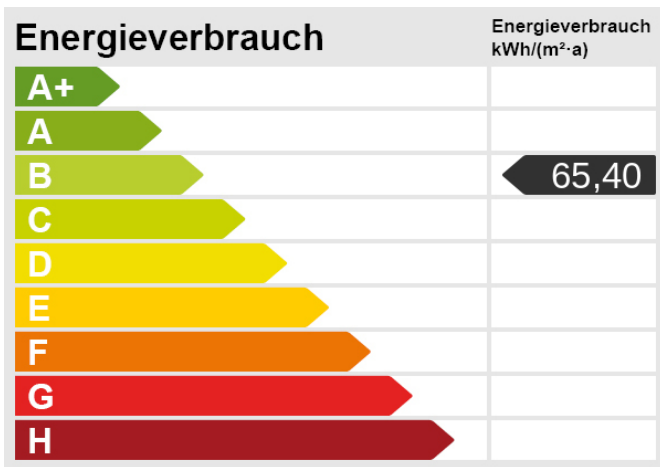


Panorama Seeseite

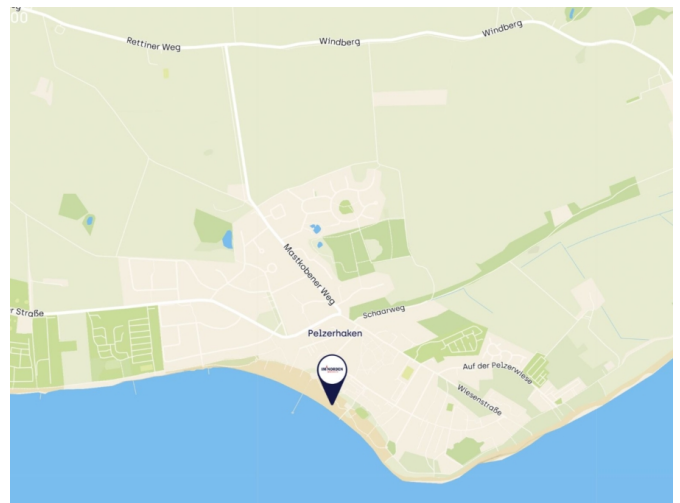


Panorama Landseite

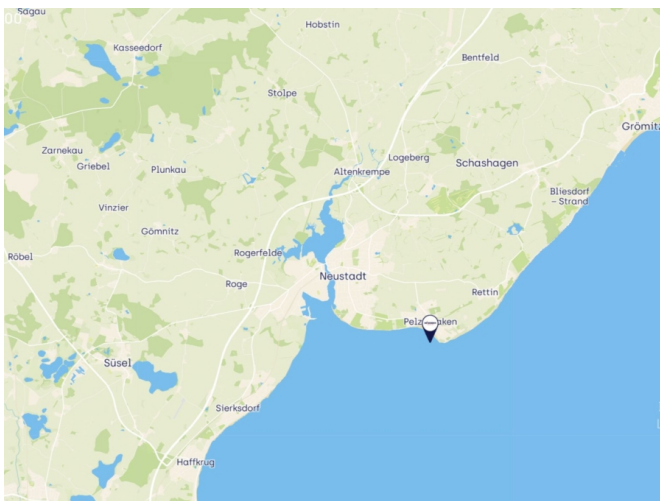




Energieskala



Lageplan

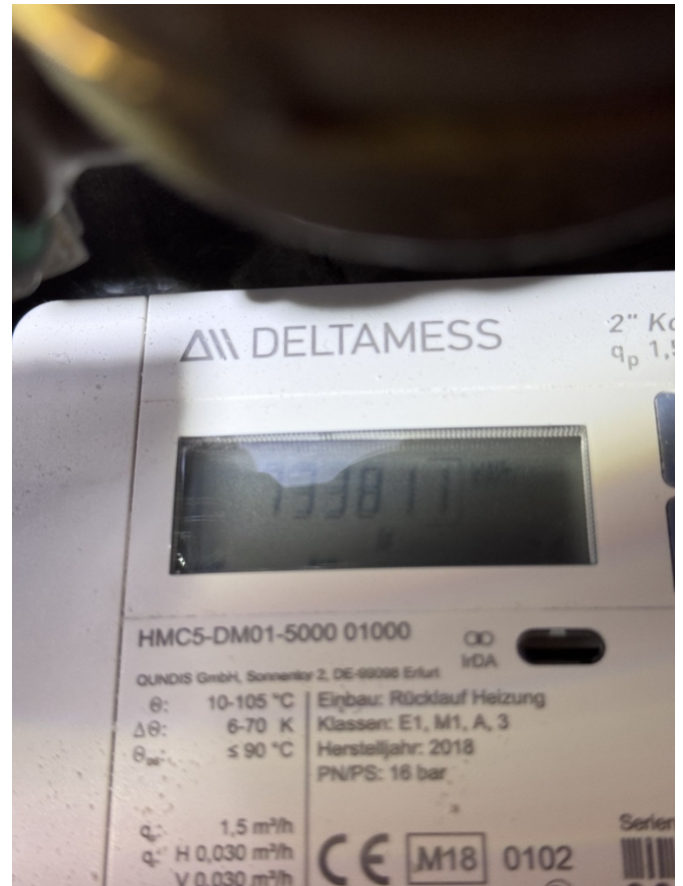


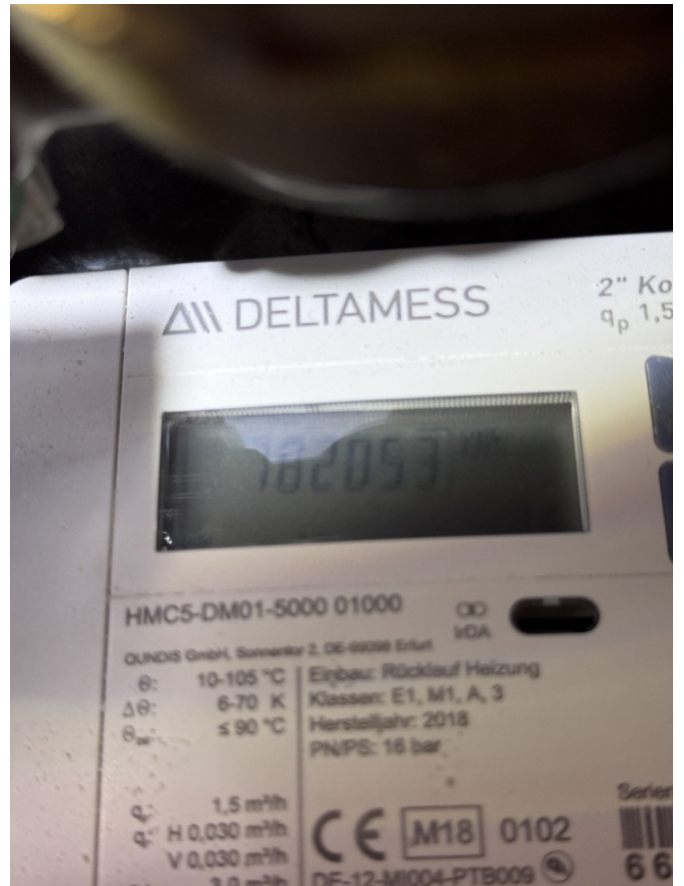
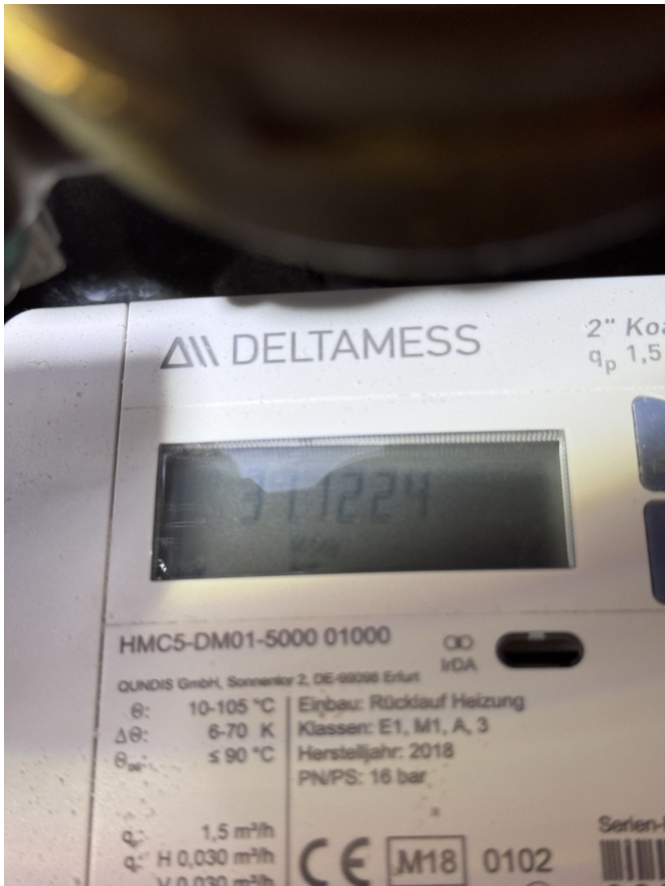
Lageplan



<https://imnordenimmobilien.de/im-norden-immobilien/wohnung-eigentumswohnung-dachgeschosswohnung-in-neustadt-in-holstein-pelzerhaken-kaufen-etw-112-24/>









## Grundriss



## 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	00491715429715
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

