

Aussergewöhnliche Maisonette-Wohnung in erster Strandreihe – ca. 158 m² Wohn- & Nutzfläche mit Ostseeblick

23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken, Maisonettewohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-139-26



Wohnfläche ca.: **91,10 m²** – Gesamtfläche ca.: **158,20 m²** – Zimmer: **3** – Kaufpreis:
895.000 EUR



Aussergewöhnliche Maisonette-Wohnung in erster Strandreihe – ca. 158 m² Wohn- & Nutzfläche mit Ostseeblick

Objekt-ID	ETW-139-26
Objekttypen	Maisonettewohnung, Wohnung
Adresse	Eichenhain 9 23730 Neustadt in Holstein / Pelzerhaken
Gemarkung	Nustadt/H.
Flur	007
Flurstück	243/1
Etage	EG
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	91,10 m ²
Nutzfläche ca.	26,10 m ²
Gesamtfläche ca.	158,20 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	44 m ²
Grundstück ca.	1.321 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2015
Zustand	neuwertig
Außenstellplätze	3
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Kabel-/Sat-TV, Personenaufzug, Sauna, Terrasse



Käuferprovision	3 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis	895.000 EUR

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2015 errichtete, moderne Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 6 Wohneinheiten sowie 2 attraktive Gewerbeeinheiten und befindet sich in absoluter Bestlage direkt an der Promenade von Pelzerhaken – in erster Strandreihe.

Das Gebäude erstreckt sich über vier Geschosse. Im Erdgeschoss sind ein Restaurant sowie ein Einzelhandelsgeschäft untergebracht, die das lebendige, maritime Umfeld der Immobilie unterstreichen und gleichzeitig für eine hervorragende Infrastruktur direkt vor der Haustür sorgen.

Die hier angebotene Wohnung besticht durch ein besonderes, maisonetteähnliches Nutzungskonzept:

Im Erdgeschoss gehört ein ca. 41 m² großer, wohnlich ausgebauter Bereich zur Einheit. Dieser verfügt über eine eigene Terrasse sowie einen separaten Eingang, Dieser Bereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Hobby-, Arbeits- oder Wellnessbereich. Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei nicht um genehmigte Wohnfläche handelt.

Der eigentliche Wohnbereich befindet sich im 1. Obergeschoss und ist sowohl bequem über eine interne Treppe innerhalb der Wohnung als auch barrierearm über das Treppenhaus mit Personenaufzug erreichbar.

Diese Kombination aus eigenständigem Erdgeschossbereich und darüberliegendem Hauptwohnbereich schafft ein außergewöhnliches Wohngefühl mit viel Flexibilität und Privatsphäre – in einer der begehrtesten Lagen an der Ostsee.



Ausstattung

Der Wohnbereich im ersten Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 91 m² und überzeugt durch eine großzügige, offene Gestaltung. Vom einladenden Flurbereich gelangen Sie in die Küche sowie in den anschließenden Wohn- und Essbereich.

Zur Wasserseite hin bietet eine geschützte Loggia einen wunderschönen Blick auf die Ostsee und lädt auch bei weniger idealem Wetter zum Verweilen ein.

Die hochwertige Einbauküche ist mit exklusiven Elektrogeräten, unter anderem von Gaggenau, ausgestattet.

Ein modernes Badezimmer mit Dusche sowie ein großzügiges Schlafzimmer mit eigenem Balkon runden das Raumangebot im Obergeschoss ab.

Über eine innenliegende Treppe erreichen Sie den zusätzlich vorhandenen, wohnlich ausgebauten Bereich im Erdgeschoss.

Wichtiger Hinweis: Dieser Bereich ist gemäß Bebauungsplan nicht als Wohnfläche genehmigt und darf daher nicht zu dauerhaften Wohnzwecken im baurechtlichen Sinne genutzt werden.

Der Erdgeschossbereich umfasst ca. 41 m² Nutzfläche und bietet ein ca. 20 m² großes Zimmer mit direktem Zugang zur ca. 26 m² großen Terrasse, ein weiteres Badezimmer mit Sauna sowie zwei praktische Abstellräume.

Die vorgenannten Flächen im Erdgeschoss sowie die Terrasse sind nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten.

Die Flächenangaben basieren auf einem örtlichen Aufmaß in Anlehnung an die Bauzeichnungen.

Zur Wohnung gehören insgesamt 3 PKW-Stellplätze auf einem privaten, durch eine Schranke gesicherten Grundstücksbereich.



Lage

Wohnen in erster Reihe – mit unverbautem Meerblick!

Die Immobilie befindet sich in absolut privilegierter Lage direkt an der Ostsee – in erster Reihe in Pelzerhaken. Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Südausrichtung zur Lübecker Bucht. Hier genießen Sie ganztägig Sonne und einen beeindruckenden Blick auf das Meer.

Pelzerhaken hat sich trotz seiner wachsenden Beliebtheit den charmanten Charakter eines ursprünglichen, ruhigen Ostseeortes bewahrt. Abseits des Massentourismus bietet der Ort eine entspannte, naturnahe Atmosphäre – ideal für Erholungssuchende und anspruchsvolle Käufer.

Als Ortsteil von Neustadt in Holstein profitieren Sie gleichzeitig von einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie medizinische Versorgung sind schnell erreichbar. Der nahegelegene Yachthafen und die historische Altstadt von Neustadt bieten zusätzliche Freizeit- und Ausflugsmöglichkeiten.

Die Region ist ein Paradies für Aktive und Naturliebhaber:

Ob Wassersport wie Surfen und Kiten, ausgedehnte Strandspaziergänge, Golfen oder Radtouren – hier kommen alle auf ihre Kosten. Die sanfte Hügellandschaft der Holsteinischen Schweiz liegt nur wenige Kilometer entfernt und ergänzt das maritime Umfeld perfekt.

Auch die Anbindung ist hervorragend:

Die Hansestadt Lübeck erreichen Sie in ca. 45 Minuten, die Metropole Hamburg in etwa 90 Minuten mit dem Auto. Damit eignet sich der Standort sowohl als exklusiver Hauptwohnsitz als auch als hochwertiger Zweitwohnsitz.

Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Endenergieverbrauch beträgt 79.10 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Meerblick, in erster Reihe an der Promenade, Einbauküche, Sauna, Balkon, Loggia, Terrasse und 3 PKW-Stellplätze



Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2015
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	79,10 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	B



Objektfotos



Blick von der Loggia



Ansicht vom Meer



Eingangsbereich



Flur mit Treppe ins Erdgeschoss





Schlafzimmer im Obergeschoss



Essbereich und Flur



Bad im Obergeschoss



Wohnbereich mit Blick zur Loggia



Wohn-Essbereich



Küchentresen





Einbauküche



Küche



Loggia



Balkon Küche und Schlafzimmer



wohnlich genutzter Bereich im Erdgeschoss



Bad im Erdgeschoss





Sauna



Terrasse im Erdgeschoss

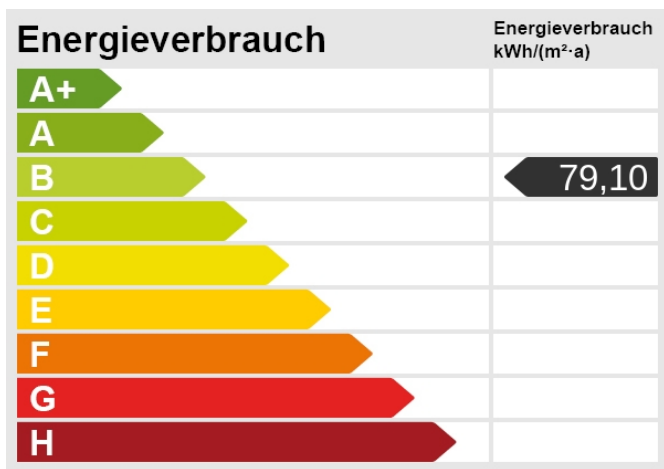


Stellplätze



Ansicht von der Promenade

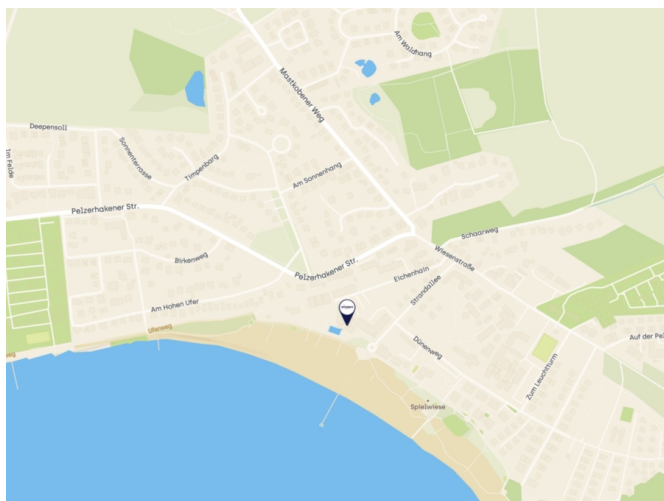




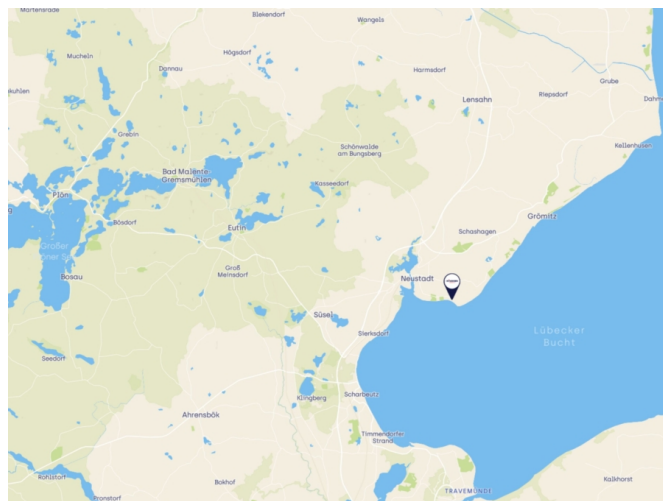
Energieskala



Lageplan



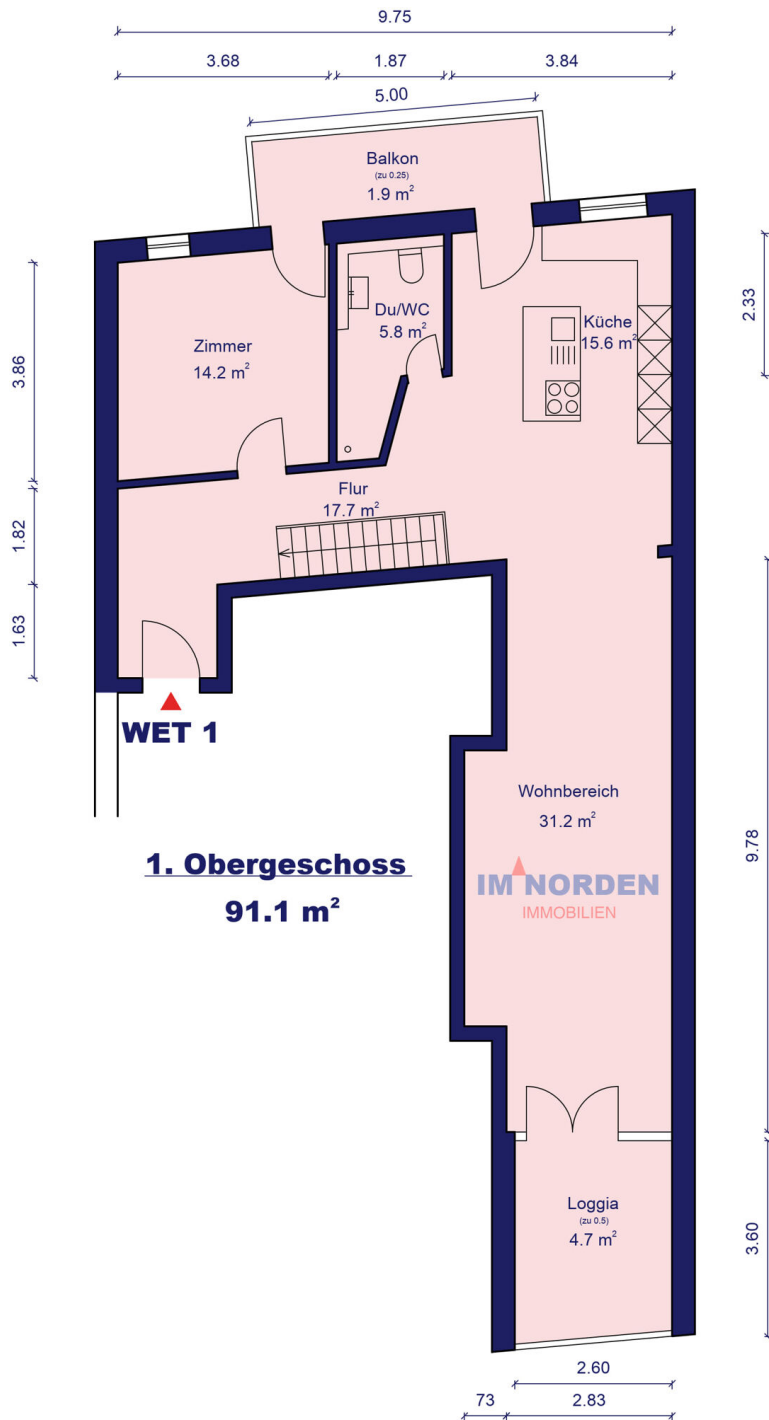
Lageplan



Lageplan

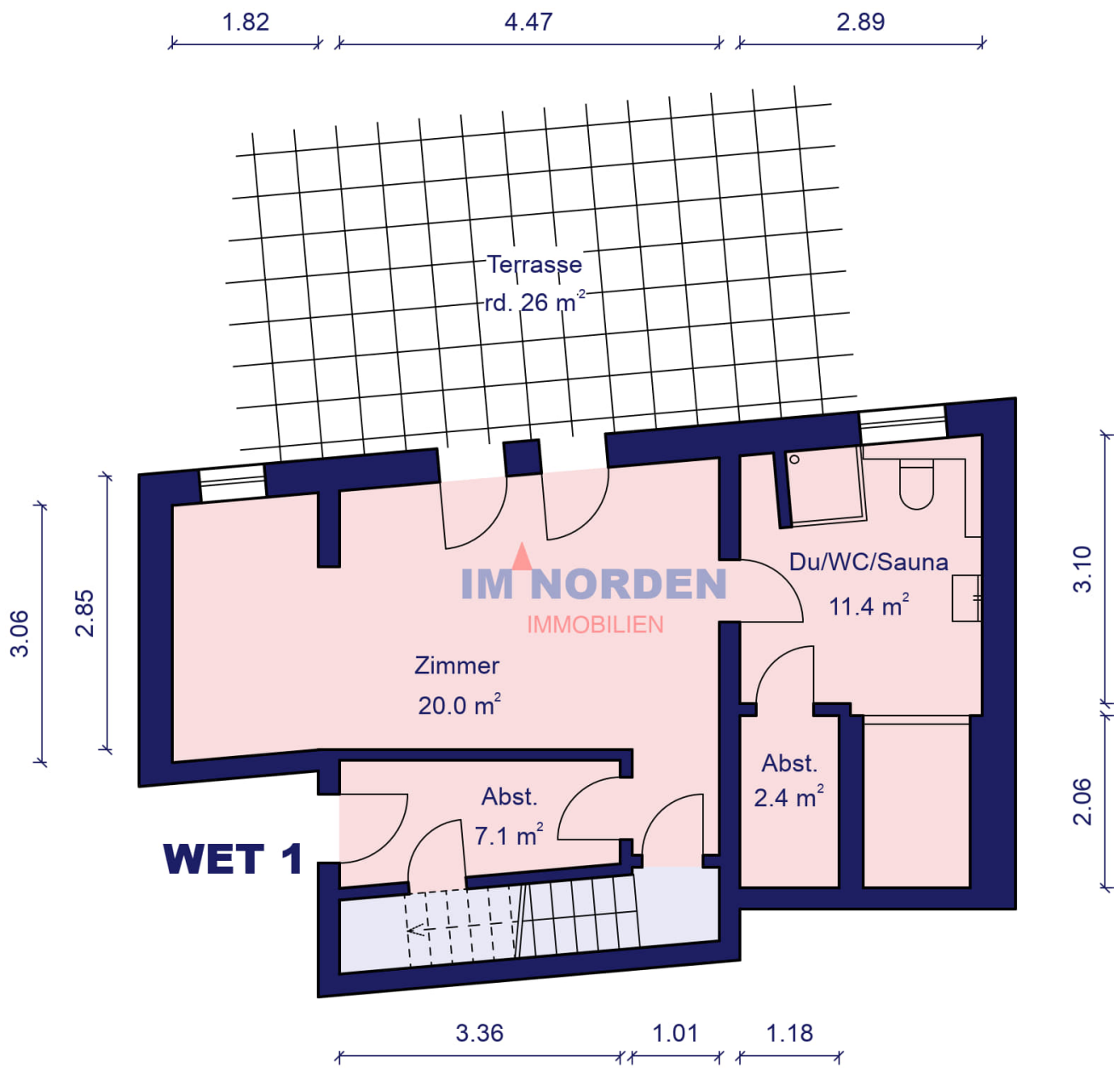


Grundrisse



Obergeschoss





Erdgeschoss

41.1 m²

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	00494521790450
Telefon	004945217904520
Mobil	00491715429715

