

# Maisonettewohnung mit Ostseeblick

23730 Neustadt - Pelzerhaken, Maisonettewohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-116-25



Wohnfläche ca.: **116,50 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **116,50 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis:  
**475.000 EUR**



## Maisonettewohnung mit Ostseeblick

Objekt-ID	ETW-116-25
Objekttypen	Maisonettewohnung, Wohnung
Adresse	Pelzerhakener Straße 19 a 23730 Neustadt - Pelzerhaken
Gemarkung	Neustadt
Flur	7
Flurstück	239/2
Wohnfläche ca.	116,50 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	116,50 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	200 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1969
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	2
Garagenstellplätze	2 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis	475.000 EUR



## Objektbeschreibung

Die Ursprünge dieses Mehrfamilienwohnhauses mit Ladengeschäft reichen in das Jahr 1966 zurück, hier wurde ein Wohn- und Geschäftshaus auf dem linken Teil des rd. 1.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Da das Gelände von der Straße zur Ostsee hin abschüssig ist, entstanden im Souterrain neben verschiedenen Kellerräumen auch ebenerdig zugängliche Wohnräume.

1969 wurde das Gebäude um den jetzt zum Verkauf stehenden teilunterkellerten 1-geschossigen Anbau und einer Doppelgarage erweitert, der Anbau wurde jahrelang als Bankfiliale genutzt und später als Filiale einer örtlichen Bäckerei.

2002 wurde diese Gewerbeeinheit ebenfalls in eine Wohnung umgewidmet und entsprechend umgebaut.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung zu dieser Wohnung liegt vor, ist aber grundbuchlich noch nicht umgesetzt, so dass hier noch individuelle Absprachen berücksichtigt werden können.

## Ausstattung

Die ca. 116,5 m<sup>2</sup> große Wohnung verfügt über 2 Etagen mit insgesamt 3 Zimmern, Bad, sep. Gäste-WC eine offene Küche ( mit neuer Einbauküche ) mit Wohnbereich und einer dazugehörigen Garage, in der zwei Autos Platz finden. Das Wohnzimmer ist bis in die Dachspitze ausgebaut und bietet daher ein besonderes Raumgefühl.

Die Wohnung hat einen eigenen separaten Eingang und sogar noch eine Parkfläche vor der Garage, die in 2024 neu gepflastert worden ist.

Im Souterrain steht eine Terrasse zur Verfügung und im Erdgeschoss ein Freisitz.

Zusätzlich wird ein Teil des Grundstücks als Sondernutzungsrecht zur Verfügung gestellt, die Größe wurde mit 200 m<sup>2</sup> geschätzt.

Die Wohnung bietet einen seitlichen Meerblick in die Neustädter Bucht.

Für diese Wohnung liegt ein gesonderter Energieausweis vor, mit einem Endenergiebedarf von 164,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Beheizt wird das Haus mit einer eigenen Gaszentralheizung, die erst 2024 ausgetauscht worden ist. Der Wohnbereich ist teilweise über eine Fussbodenrücklaufheizung beheizt.

Die jetzigen Eigentümer haben nach Erwerb des Objektes im Jahre 1992 grundlegende Sanierungen an den Strom-, Wasser- und Heizungsleitungen vorgenommen.

Viele weitere Details dieser Immobilie möchten wir Ihnen gern im Rahmen einer Besichtigung präsentieren.

Diese Immobilie eignet sich als Kapitalanlage zur Vermietung, aber auch zur Selbstnutzung.

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.8.2030.

Endenergiebedarf beträgt 164.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist .

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Maisonettewohnung über 2 Etagen mit Balkon und Terrasse und Doppelgarage



# Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	05.08.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2004
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	164,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



# Lage

Diese Wohnimmobilie befindet sich in einer einladenden Küstenlage von Pelzerhaken, einem Ortsteil der Hafenstadt Neustadt in Holstein, die für ihre Nähe zur Ostsee und ihre ruhige und maritime Atmosphäre bekannt ist. Die Immobilie liegt an der von Neustadt kommenden Straße in einem allgemeinen Wohngebiet. Die umliegende Bebauung ist geprägt von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

Seitlich am Grundstück führt ein Fußweg vorbei, durch eine Pforte erreicht man schnell den Strand, der nur 100 m entfernt ist.

Für den täglichen Bedarf sorgt ein Nahkauf-Supermarkt ca. 150 Meter entfernt, sodass Einkäufe schnell und bequem erledigt werden können. Der Komfort wird durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ergänzt, mit einer Bushaltestelle in etwa 200 Metern Entfernung.

Neustadt in Holstein und profitiert von den abwechslungsreichen Freizeitangeboten und Einkaufsmöglichkeiten der Hafenstadt.

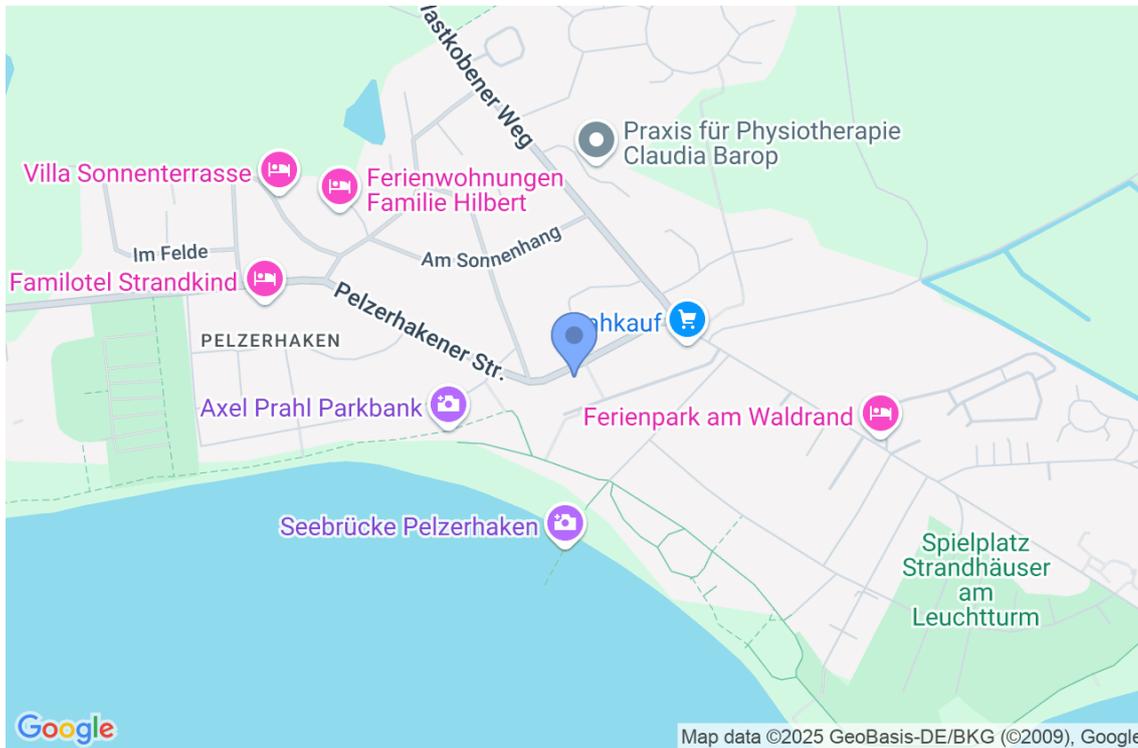
Strand und Hinterland sind in Pelzerhaken eng miteinander verknüpft. Surfer, Kiter, Golfer, Sonnenhungrige und Naturliebhaber genießen die Nähe zum Meer und zur hügeligen Landschaft der "Holsteinischen Schweiz", die dieses Fleckchen Erde so liebenswert macht.

Die Anbindung an größere Verkehrswege könnte nicht praktischer sein: Die Autobahn A1 ist ca. 7 Kilometer entfernt und bietet schnellen Zugang in Richtung Lübeck oder Fehmarn, zudem verfügt Neustadt über einen Bahnhof.

Für internationale Reisen ist der nächstgelegene Flughafen Hamburg etwa 100 Kilometer entfernt und gewährleistet eine gute Erreichbarkeit für Vielreisende.

Diese Immobilie eignet sich besonders für diejenigen, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohngegend schätzen, die durch eine entspannte Atmosphäre und ihre Nähe zur Ostsee besticht. Mit einer älteren Bevölkerungsstruktur bietet diese Lage ein idealeres Umfeld für Personen, die Wert auf eine ruhige Wohngegend mit guter Infrastruktur legen.





Pelzerhakener Straße 19 a, 23730 Neustadt - Pelzerhaken, Deutschland

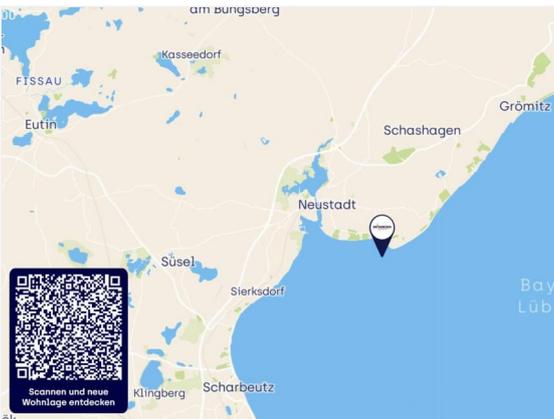




rechter Gebäudeteil mit Zufahrt und Garage



Lageplan



Lageplan



gesamtes Gebäude von der Strassenseite



Stellplätze und Wohnungseingänge



Garage





Gebäudeansicht vom Garten1



Gartensicht auf das Wohnhaus



Garten mit Garage und Gartenhaus



Blick vom Grundstück zur Ostsee



Wohnung 2 Eingang mit Flur



Wohnung 2 Gäste-WC





Wohnung 2 mit Blick ins Wohnzimmer



Wohnung 2 mit neuer Einbauküche



Wohnung 2 Wohnzimmer mit Ausgang zum



Wohnung 2 Treppe ins Souterrain



Wohnung 2 Schlafzimmer



Wohnung 2 Zimmer mit Abstellbereich





Wohnung 2 neue Heizung mit Ausgang zum



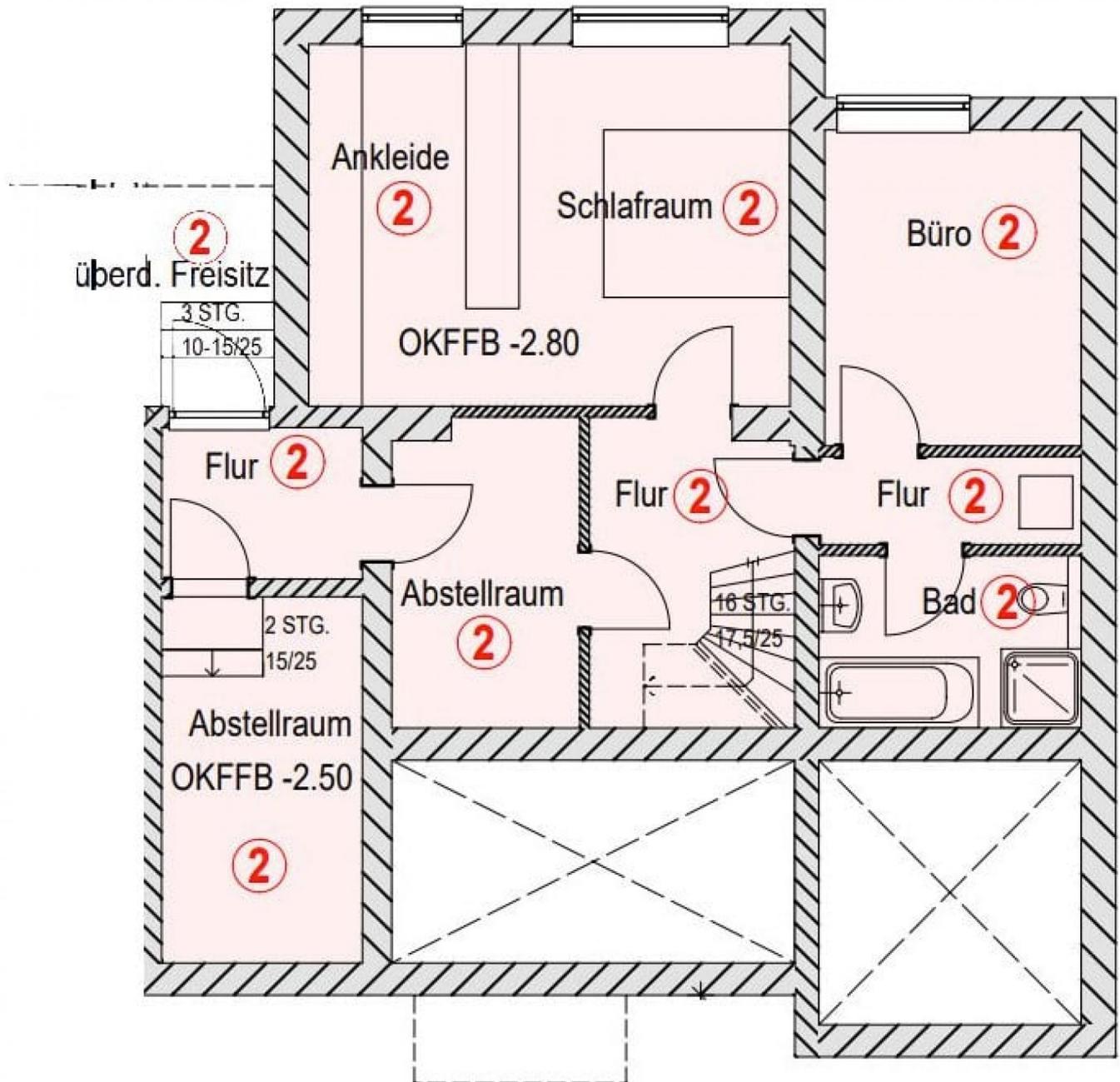
<https://imnordenimmobilien.de/im-norden-immob>

Garten



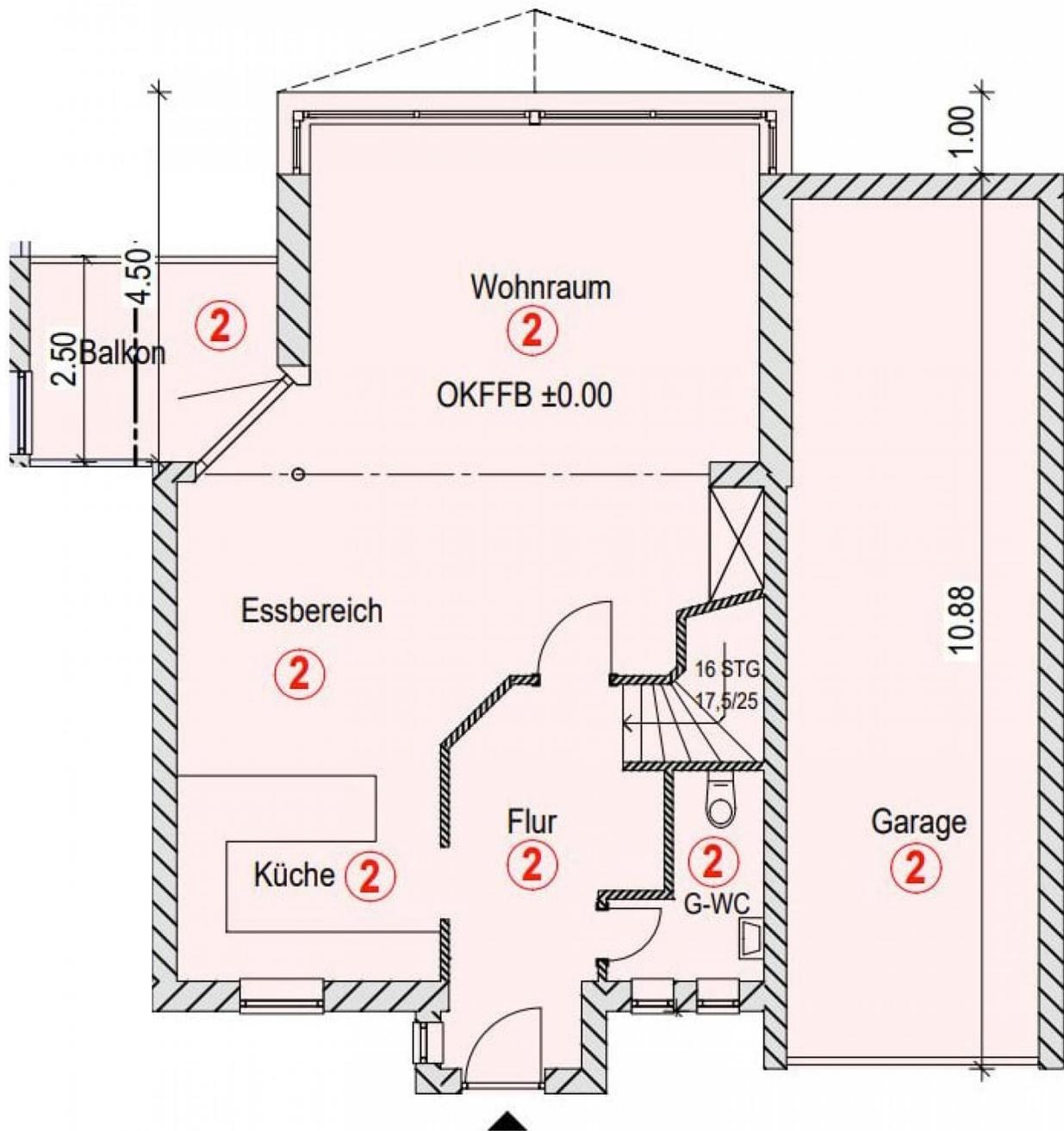
# Grundriss

Souterrain



# Grundriss

Erdgeschoss



# Grundriss

Dachgeschoss

