Maisonettewohnung mit Ostseeblick

23730 Neustadt - Pelzerhaken, Maisonettewohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-127-25

Wohnfläche ca.: **155,80 m²** - Gesamtfläche ca.: **189,70 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **495.000 EUR**

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 00491715429715

Maisonettewohnung mit Ostseeblick

Objekt-ID	ETW-127-25
Objekttypen	Maisonettewohnung, Wohnung
Adresse	Pelzerhakener Straße 19 23730 Neustadt - Pelzerhaken
Gemarkung	Neustadt
Flur	7
Flurstück	239/2
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	155,80 m²
Nutzfläche ca.	33,90 m²
Gesamtfläche ca.	189,70 m²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	15,20 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	2
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Solar
Baujahr	2015
Zustand	modernisiert
Garagenstellplätze	2 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Separates WC, Terrasse, Wintergarten

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 00491715429715

Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis	495.000 EUR

Objektbeschreibung

Historie und Aufteilung des Gebäudes

Die Ursprünge dieses Mehrfamilienhauses mit Ladeneinheit gehen auf das Jahr 1966 zurück. Damals wurde auf dem linken Teil des ca. 1.200 m² großen Grundstücks ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Aufgrund der Hanglage des Geländes – es fällt von der Straße in Richtung Ostsee ab – entstanden im Souterrain neben Kellerräumen auch ebenerdig zugängliche Wohnflächen.

Im Jahr 1969 wurde das Gebäude um einen teilunterkellerten, eingeschossigen Anbau sowie einer Doppelgarage erweitert. Der Anbau diente zunächst als Filiale einer Bank und wurde später als Bäckereifiliale genutzt.

2002 erfolgte die Umnutzung dieser Gewerbeeinheit in Wohnraum, verbunden mit einem entsprechenden Umbau.

Die zum Verkauf stehende Einheit befindet sich im Erdgeschoss und Souterrain des ursprünglichen Gebäudes. Diese Wohnung wurde zuletzt 1990 modernisiert, dieser Gebäudeteil erhielt 2015 ein neues Dach.

Für alle drei Wohneinheiten liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vor. Jede Wohnung verfügt über einen separaten Eingang. Die Grundstücksflächen wurden als Sondereigentum zugewiesen, sodass nur sehr wenig Gemeinschaftseigentum besteht.

Ausstattung

Wohnungsbeschreibung

Die angebotene Wohnung verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 189,7 m². Davon entfallen 33,9 m² auf den Keller- und Heizungsraum, die der Wohnung exklusiv zugeordnet sind.

Die reine Wohnfläche beträgt ca. 155,8 m² und verteilt sich auf zwei Ebenen: das Erdgeschoss mit rund 89 m² sowie das Souterrain mit etwa 67 m².

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich von nahezu 60 m². Eine vollständig verglaste Fensterfront in südlicher Ausrichtung bietet einen herrlichen Blick auf die Ostsee und sorgt für lichtdurchflutete Räume. Der offene Küchenbereich, ein Gäste-WC sowie ein überdachter Freisitz mit direktem Zugang zum Garten runden diese Etage ab.

Im Souterrain befinden sich ein Schlafzimmer mit Zugang zum Freisitz und Garten, ein weiteres Zimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie der bereits erwähnte Keller- und Heizungsraum. Warmwasser wird zusätzlich über Solarthermie erzeugt.

Ein Grundriss der Wohnung ist beigefügt.

Die Wohnung ist sowohl über einen separaten Eingang von der Pelzerhakener Straße als auch über einen seitlichen Zugang über den Freisitz erreichbar. Die seitliche Zufahrt ist teilweise überdacht – ein praktisches Detail, das auch bei schlechtem Wetter ein komfortables Ausladen von Einkäufen ermöglicht.

Zur Wohnung gehört eine 1993 errichtete, großzügige Doppelgarage mit integriertem Abstellraum. Die Zufahrt zum Grundstück ist ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet und führt links am Gebäude vorbei

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.

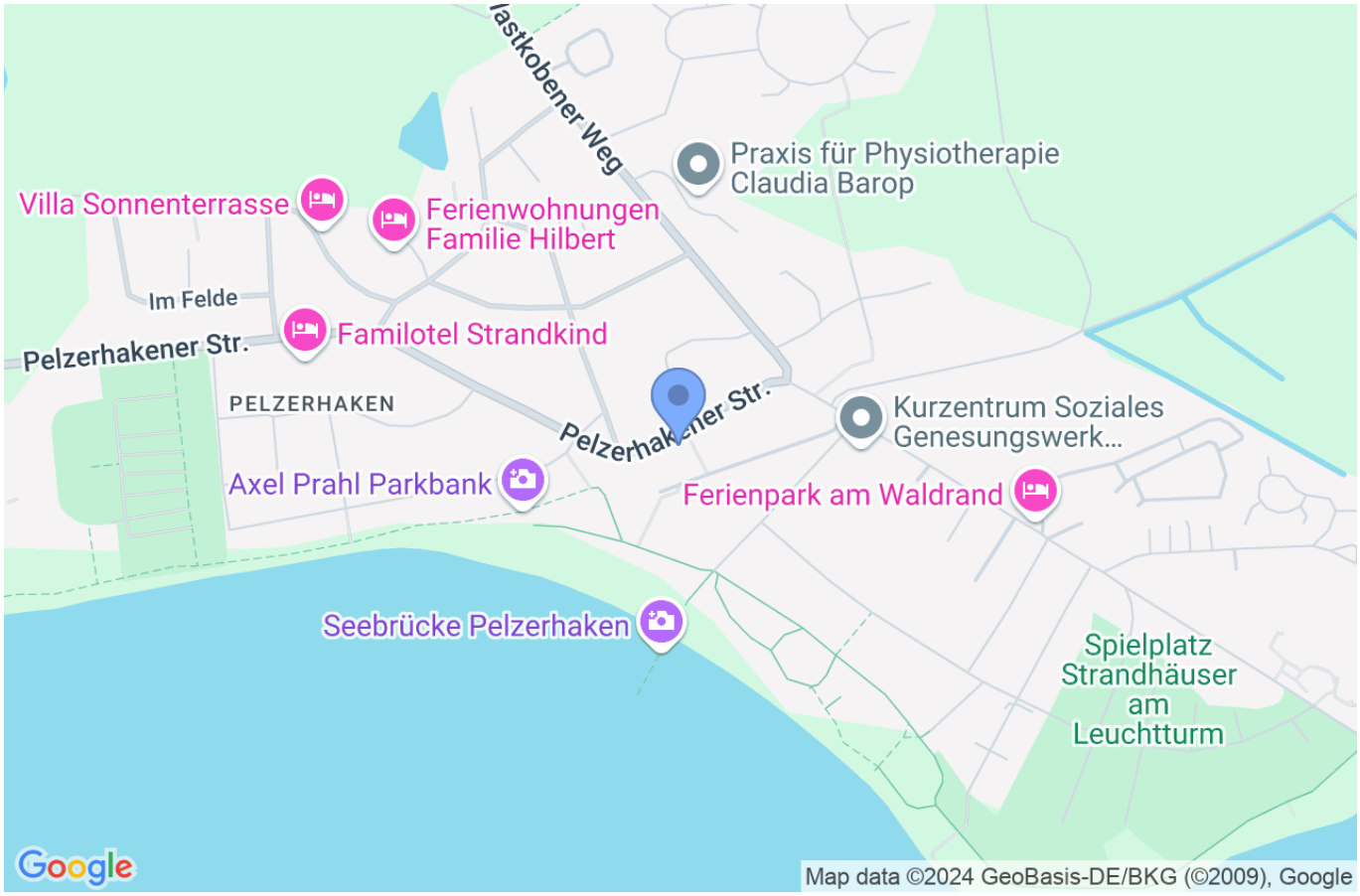
Den nahegelegenen Strand, der nur 100 m entfernt ist, erreicht man schnell über einen Fußweg.

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.

Pelzerhaken profitiert von den abwechslungsreichen Freizeitangeboten und Einkaufsmöglichkeiten der Hafenstadt Neustadt/H.
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, 23730 Neustadt - Pelzerhaken, Deutschland

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.8.2030.
Endenergiebedarf beträgt 128.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist .
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Wohnung über 2 Etagen mit Balkon und Ostseeblick, großes Wohn-Esszimmer, massive Doppelgarage mit Abstellraum

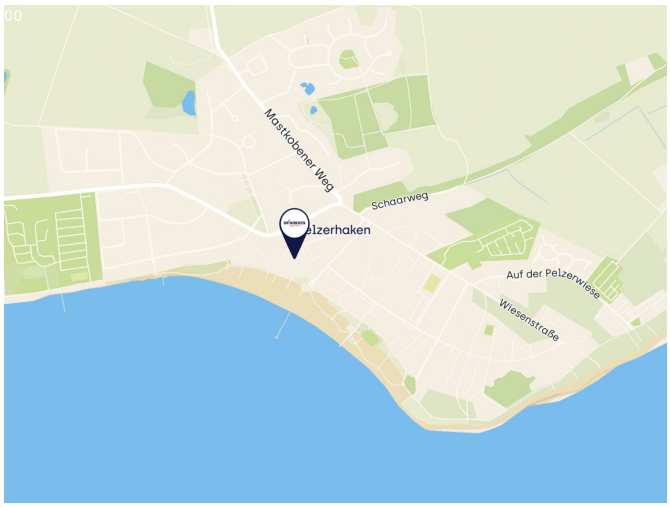
Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	09.08.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	2015
Wesentliche Energieträger	Gas, Solar
Endenergiebedarf	128,80 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	D

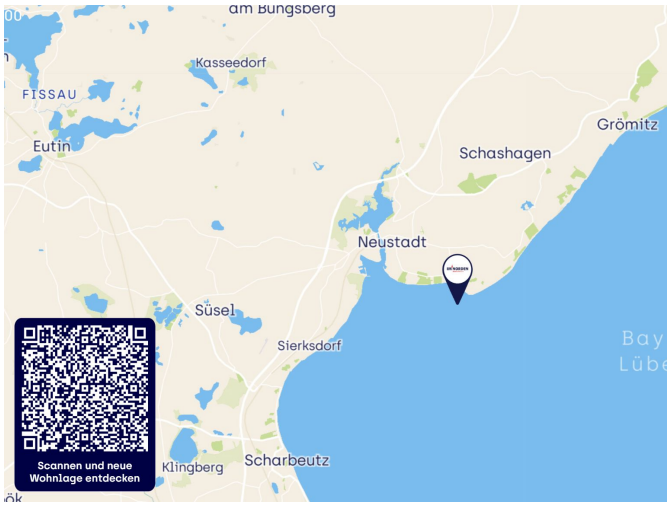
Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 00491715429715

Objektfotos

Titel



Lageplan



Lageplan

Gebäudeansicht vom Garten

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 79045-20
Mob. 00491715429715

Stellplätze und Wohnungseingänge

Blick auf das vordere Gebäude

Gartensicht auf das Wohnhaus

Zufahrt zum Grundstück und zur Doppelgarage

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 79045-20
Mob. 00491715429715

Überdachter Nebeneingang

Zufahrt zur Garage mit überdachter Durchfahrt

Blick in den Garten

Doppelgarage

Freisitz

Blick in den Garten

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 79045-20
Mob. 00491715429715

Garten mit Garage und Gartenhaus

Eingang Wohnung

Blick aus der Küche

Essbereich

KÜche

Wohnzimmer

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 79045-20
Mob. 00491715429715

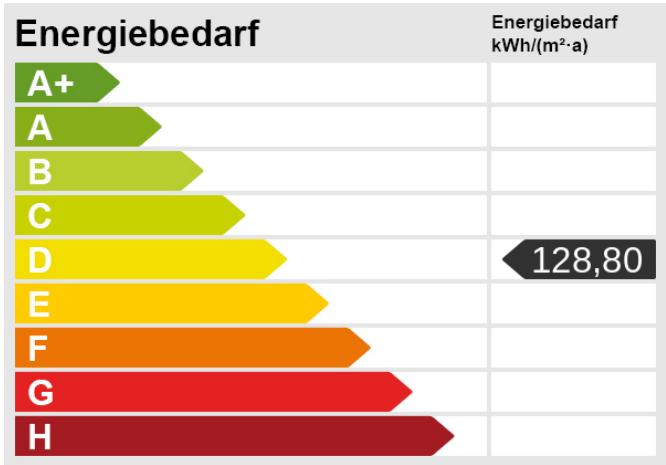
Gäste-WC

Schlafzimmer mit Ausgang zur Terrasse

Duschbad Souterrain

Arbeitszimmer Souterrain

Flur Souterrain



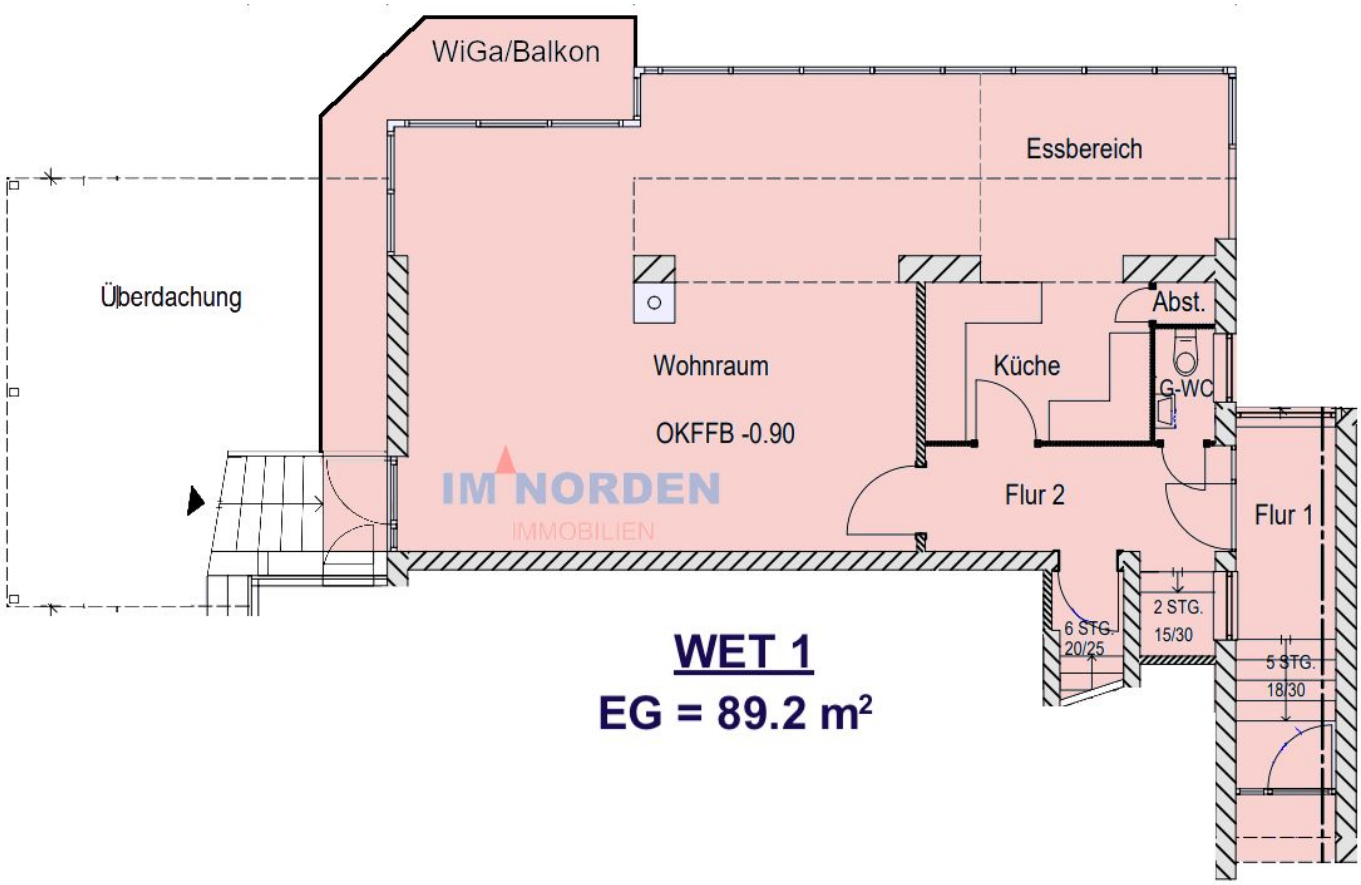
Energieskala

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

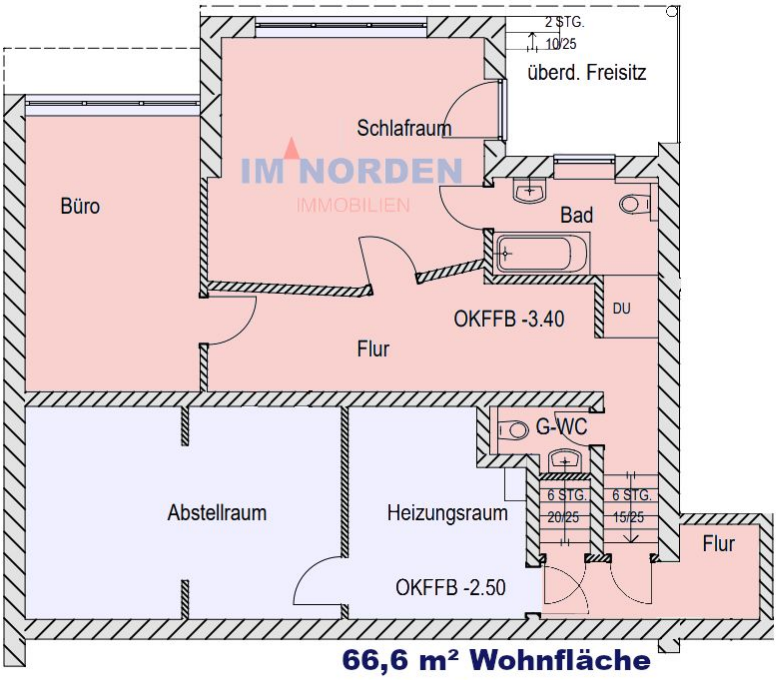
Tel. 04521 79045-20
Mob. 00491715429715

Grundrisse



Erdgeschoss

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 00491715429715



66,6 m² Wohnfläche
33,9 m² Nutzfläche

Souterrain

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 00491715429715

Ansprechpartner

Name	Herr Martin Ohm
Personennummer	50
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