

Neustadt in Holstein

# Einfamilienhaus mit Potenzial – gepflegter Klassiker aus 1975

????????? ??????????: 25270007

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 97 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 647 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25270007 - 23730 Neustadt in Holstein

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25270007 - 23730 Neustadt in Holstein

?? ??? ??????

|                    |                       |                      |                       |
|--------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| ??????? ????????   | 25270007              | ????? ???????        | 299.000 EUR           |
| ???????????        | ca. 97 m <sup>2</sup> | ?????                | ???????????           |
| ????? ??????       | ???????????????       |                      | ???????????????       |
|                    | ?????                 | ???????????          | Käuferprovision       |
| ?????????          | 4                     |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????        | 3                     |                      | MwSt.) des            |
| ???????????        |                       |                      | beurkundeten          |
| ?????????          | 1                     |                      | Kaufpreises           |
| ????? ???????????? | 1975                  | ????? ?????????????? | 2013                  |
| ????? ???????????? | 1 x ????????????      | ?????????            | ???????               |
|                    | ????? ????????????,   | ?????????????        |                       |
|                    | 1 x ???????           | ???????              | ?????????, WC         |
|                    |                       |                      | ???????????, ??????   |

??????? ?????????: 25270007 - 23730 Neustadt in Holstein

????????????? ??????????

|                                                    |                      |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ??????? ???????<br>??????????                                                | 268.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 21.05.2035           | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1975           |

??????? ???????? : 25270007 - 23730 Neustadt in Holstein

?? ????????



??????? ???????? : 25270007 - 23730 Neustadt in Holstein

?? ????????



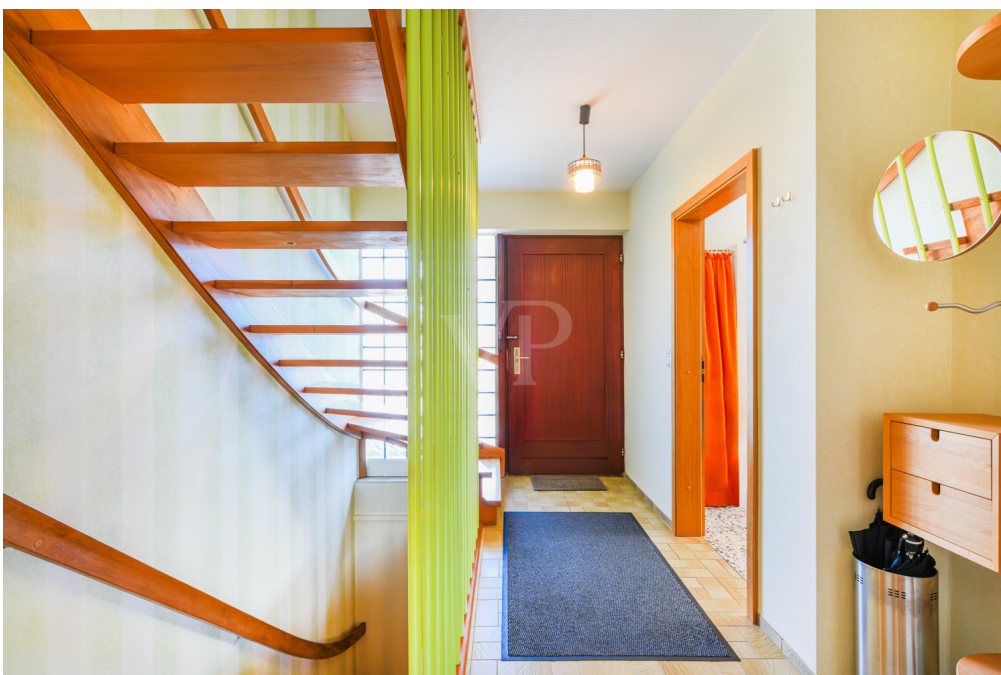
???????? ??: 25270007 - 23730 Neustadt in Holstein

?? ???????



??????? ???????? : 25270007 - 23730 Neustadt in Holstein

?? ????????



??????? ???????? : 25270007 - 23730 Neustadt in Holstein

?? ????????



??????? ???????? : 25270007 - 23730 Neustadt in Holstein

?? ????????



??????? ???????? : 25270007 - 23730 Neustadt in Holstein

?? ????????



??????? ???????: 25270007 - 23730 Neustadt in Holstein

?? ????????



??????? ???????? : 25270007 - 23730 Neustadt in Holstein

?? ????????



??????? ???????? : 25270007 - 23730 Neustadt in Holstein

?? ????????



??????? ???????? : 25270007 - 23730 Neustadt in Holstein

?? ????????



??????? ???????: 25270007 - 23730 Neustadt in Holstein

## ??? ?????? ??????????

Dieses massiv erbaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 überzeugt durch seine solide Bausubstanz, den äußerst gepflegten Zustand und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 97 m<sup>2</sup> bietet das Haus ein komfortables Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Das ca. 647 m<sup>2</sup> große Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet viel Platz für Kinder zum Spielen, zum Gärtnern oder für geselliges Miteinander im Freien.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine funktional geschnittene Küche mit direktem Zugang zum großzügigen Essbereich und dem angrenzenden Wohnraum. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien. Drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Das voll unterkellerte Haus bietet weitere Highlights: Ein zusätzlich als Schlafzimmer ausgebauter Raum, ein Hauswirtschaftsraum, ein Heizungsraum sowie ein praktischer Vorratskeller schaffen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders komfortabel: Die Garage ist durch eine Tür direkt mit dem Keller verbunden und ermöglicht so einen trockenen Zugang ins Haus.

Das Dachgeschoss bietet weiteres Ausbaupotenzial – sei es als zusätzliche Wohnfläche, Hobbyraum oder als großzügige Abstellfläche.

Dieses Haus präsentiert sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand, wurde jedoch über die Jahre hinweg stets mit großer Sorgfalt instand gehalten. Hier können Sie sofort einziehen oder das Objekt ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen modernisieren.

Fazit: Ein gepflegtes Zuhause mit Charakter, Ausbaupotenzial und einer durchdachten Raumaufteilung – ideal für alle, die Wert auf Substanz und Individualität legen.

??????? ?????????: 25270007 - 23730 Neustadt in Holstein

???????????????? ???? ?????????

Baujahr 1975 massiv erbaut  
Ausbaufähiges Dachgeschoss  
Gasheizung Baujahr 2013  
Vollkeller  
Garage

??????? ???????: 25270007 - 23730 Neustadt in Holstein

??? ??? ??? ???????????

Neustadt in Holstein liegt malerisch an der Lübecker Bucht in Schleswig-Holstein und bietet eine perfekte Mischung aus maritimem Flair und kleinstädtischem Charme. Die Stadt verfügt über einen modernen Hafen, historische Altstadtgassen und eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten sind vielfältig: Neben Supermärkten gibt es zahlreiche Fachgeschäfte, Boutiquen sowie Wochenmärkte mit regionalen Produkten. Auch gastronomisch hat Neustadt mit Cafés, Restaurants und Fischlokalen viel zu bieten. Auch im Bildungsbereich ist Neustadt gut aufgestellt. In der Stadt gibt es mehrere Kindergärten, eine Grundschule, eine Gemeinschaftsschule sowie das Küsten-Gymnasium Neustadt, das bis zum Abitur führt.

Die medizinische Versorgung ist durch die Schönklinik Neustadt sowie zahlreiche Arztpraxen und Apotheken sichergestellt.

Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Mehrere Buslinien verbinden Neustadt mit den umliegenden Orten wie Pelzerhaken, Rettin und Grömitz sowie mit größeren Städten wie Lübeck. Zudem gibt es einen Bahnhof mit regelmäßigen Regionalbahn-Verbindungen nach Lübeck.

Dank der direkten Anbindung an die A1 sind sowohl Lübeck als auch Hamburg schnell erreichbar. Die Ostseestrände, das Naturschutzgebiet am Binnenwasser und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten machen Neustadt in Holstein zu einem attraktiven Wohn- und Urlaubsort.

??????? ?????????: 25270007 - 23730 Neustadt in Holstein

?????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 268.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ???????: 25270007 - 23730 Neustadt in Holstein

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jessica Koppitz

---

Brückstraße 26, 23730 Neustadt in Holstein

Tel.: +49 4561 - 55 98 99 0

E-Mail: [neustadt.in.holstein@von-poll.com](mailto:neustadt.in.holstein@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)