

# Exposé

## Wohnung in Neustadt in Holstein

### Exklusive 4 Zimmer Neubauwohnung mit Studio, Loggia



Objekt-Nr. OM-408374

#### Wohnung

Vermietung: **1.690 € + NK**

Sierksdorfer Straße 65  
23730 Neustadt in Holstein  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2023	Miete Garage/Stellpl.	50 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	164,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Strom	Badezimmer	2
Nebenkosten	225 €	Etage	2. OG
Heizkosten	200 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	425 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertige Neubauwohnung bietet Ihnen großzügige Räume, moderne Technik und ein sehr helles Wohngefühl. Sie verfügt über ca. 164 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche und liegt im 2. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 2023 in Neustadt in Holstein. Es handelt sich um einen Erstbezug.

Der Grundriss ist klar strukturiert und großzügig ausgelegt. Im unteren Geschoss stehen Ihnen zwei abgeschlossene Zimmer, ein großer offener Wohn-/Essbereich mit Küche, ein modernes, helles Badezimmer mit Badewanne sowie ein zweites Bad mit Dusche zur Verfügung. Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für sehr gute Belichtung.

Über eine offen gestaltete Treppe erreichen Sie das Obergeschoss der Wohnung. Hier befindet sich ein rund 60 m<sup>2</sup> großes, offenes Studio. Dieser Bereich eignet sich gut für Homeoffice, Arbeiten, Hobby oder als private Rückzugszone. Die offene Bauweise verleiht der Wohnung einen loftartigen Charakter.

Ein besonderes Merkmal dieser Wohnung sind die Außenflächen. Ihnen stehen zwei Balkone sowie eine großzügige Loggia zur Verfügung. Alle Außenbereiche sind nach Südwesten ausgerichtet und bieten Sonne vom Nachmittag bis in die Abendstunden. Die Loggia ist windgeschützt und eignet sich ideal zum Verweilen. Die Balkone bieten Platz für einen Grill oder einen ruhigen Kaffee am Morgen, unter anderem mit Zugang vom Schlafzimmer.

### Ausstattung und Bauqualität

Die Wohnung ist an den KfW-40-Standard angelehnt und überzeugt durch eine sehr gute Energiebilanz. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung. Eine Photovoltaikanlage unterstützt die Energieversorgung.

- Dreifach verglaste Fenster
- Elektrische Jalousien in allen Räumen
- Dachflächenfenster mit Rollo und UV-Schutz
- Hochwertiger Vinylboden
- Geschmackvolle Fliesen in Bad und Gäste-WC
- Abstellraum im Keller
- Tiefgaragenstellplatz mit direktem Aufzug bis zur Wohnetage – maximaler Komfort und Schutz vor Witterung
- Zweiter Stellplatz auf Wunsch
- Auf Wunsch Einbauküche

Die Heizkosten werden als Vorauszahlung erhoben und sind bereits in den Nebenkosten enthalten (425€).

Der Energiebedarf liegt bei 9,7 kWh/m<sup>2</sup>a. Energieeffizienzklasse A+.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Wohnumfeld und Lage

Das Haus ist ruhig und wird von wenigen Parteien bewohnt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Fitnessstudio sowie öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie bequem zu Fuß. Die Marina von Neustadt sowie die Ostseestrände in Pelzerhaken und Sierksdorf sind schnell erreichbar.

Die Anbindung an die Autobahn A1 ist sehr gut. Lübeck, Fehmarn und Hamburg sind gut erreichbar. Eine sehr gute medizinische Versorgung ist vor Ort vorhanden.

Haustiere sind nach Absprache möglich. Einzug ist nach Absprache möglich.

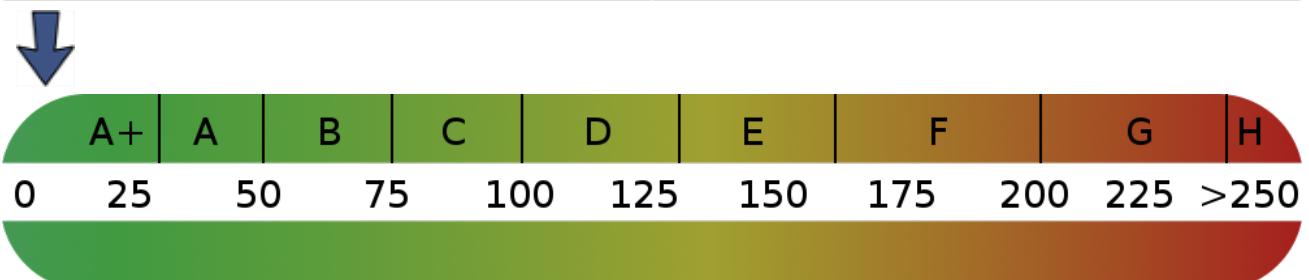
Diese Wohnung richtet sich an Mieterinnen und Mieter, die Wert auf Raum, Licht, Ruhe und hohen Wohnkomfort legen.

**Infrastruktur:**

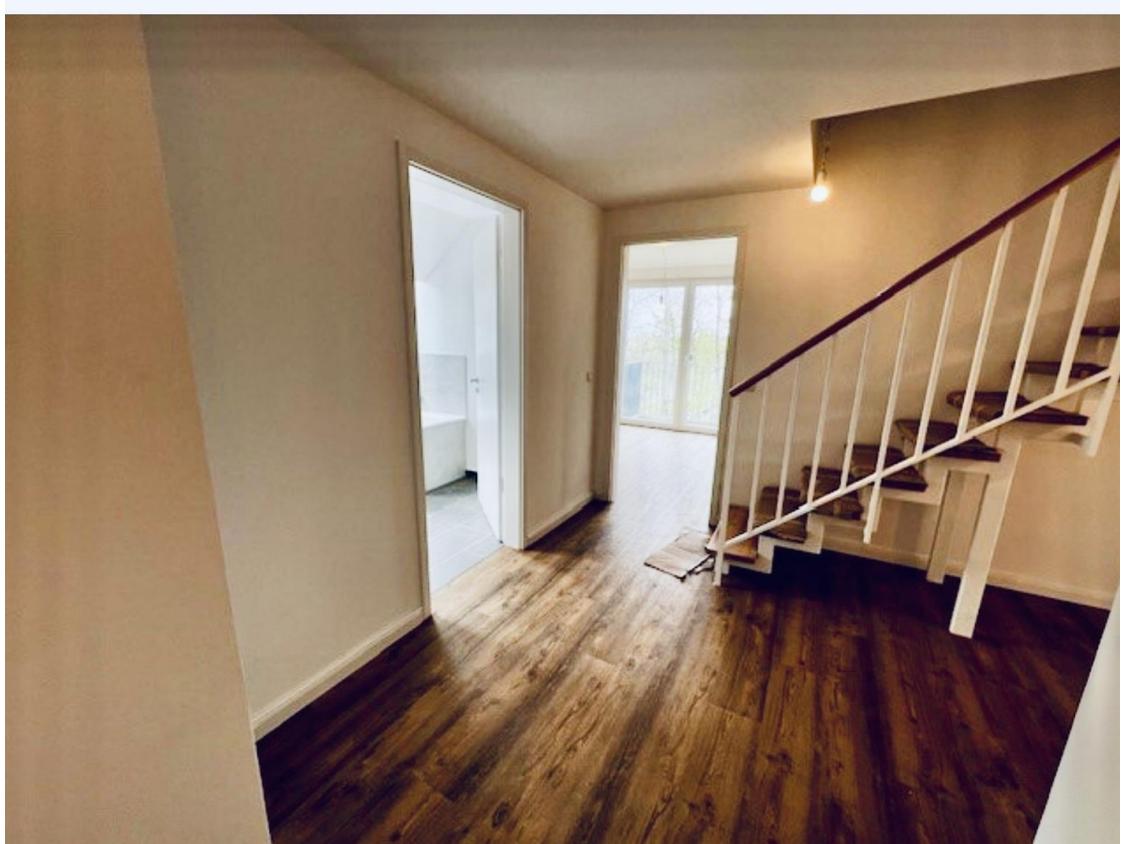
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	9,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Blick vom Wohnungseingang

# Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel



Blick zur Haustür Flur



Einrichtungsbeispiel

# Exposé - Galerie



Blick vom Flur ins Wohnzimmer



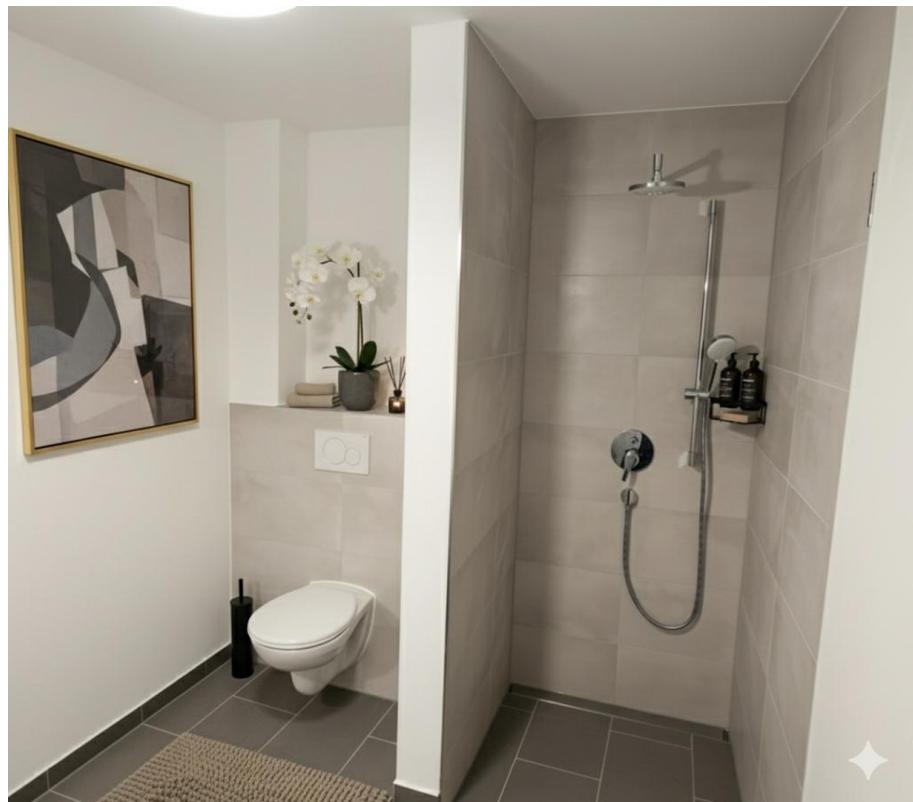
Einrichtungsbeispiel



Badezimmer mit Dusche



# Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel



Großes Bad mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel



Zimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel

# Exposé - Galerie



Blick Esszimmer



Blick Esszimmer/Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Einrichtungsbeispiel



Esszimmer I Loggia I Balkon

# Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel



Küche

# Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel (Küche)



Grundriss 1



Luftbild Loggia, Balkone, Loft

# Exposé - Galerie



Loft im Dachgeschoss



Loft

# Exposé - Galerie

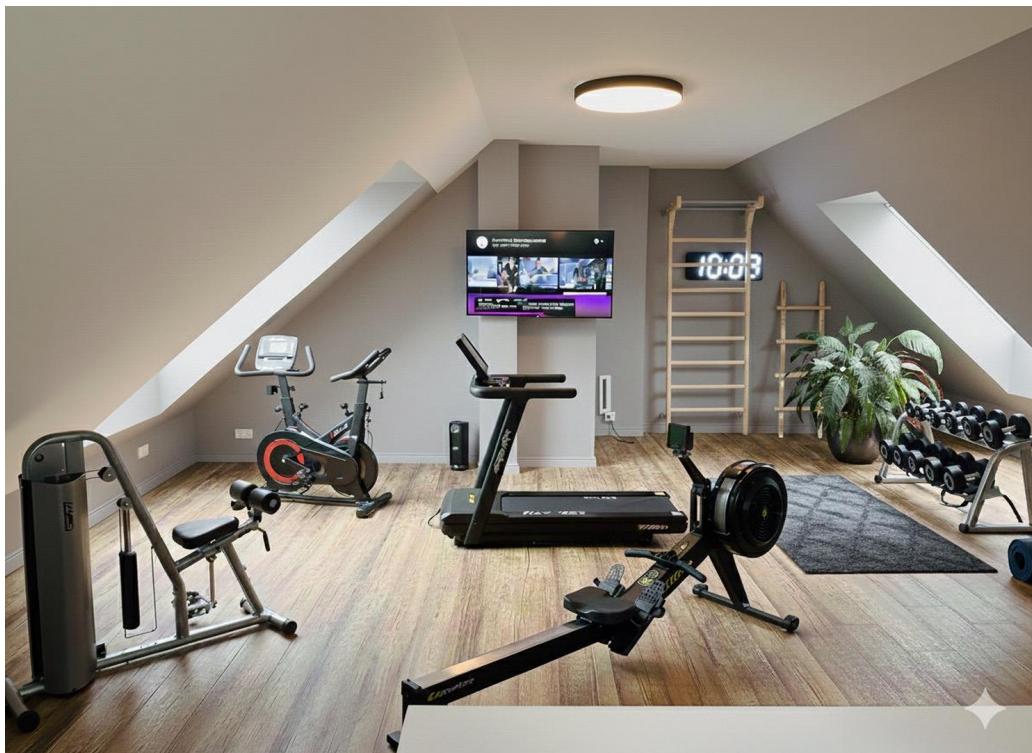


Loft

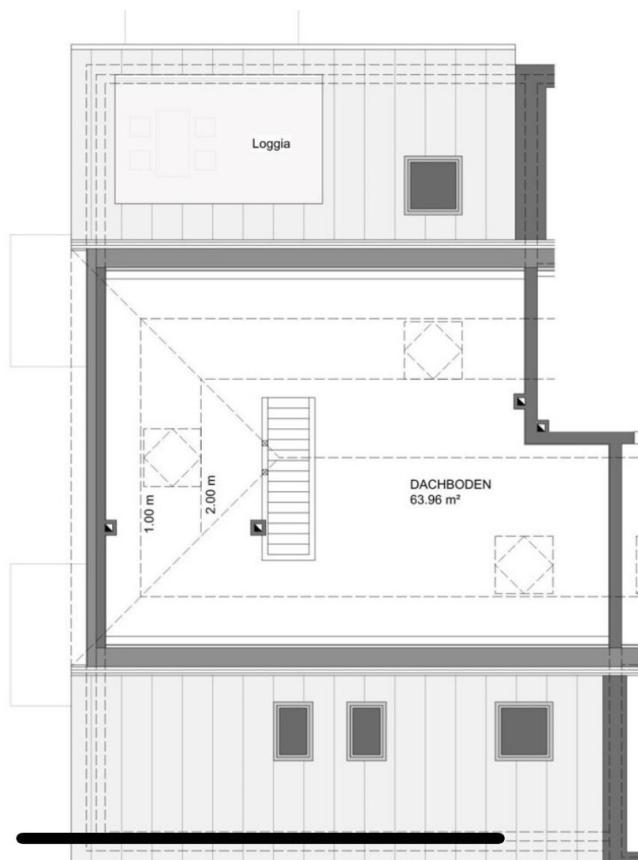


Einrichtungsbeispiel

# Exposé - Galerie

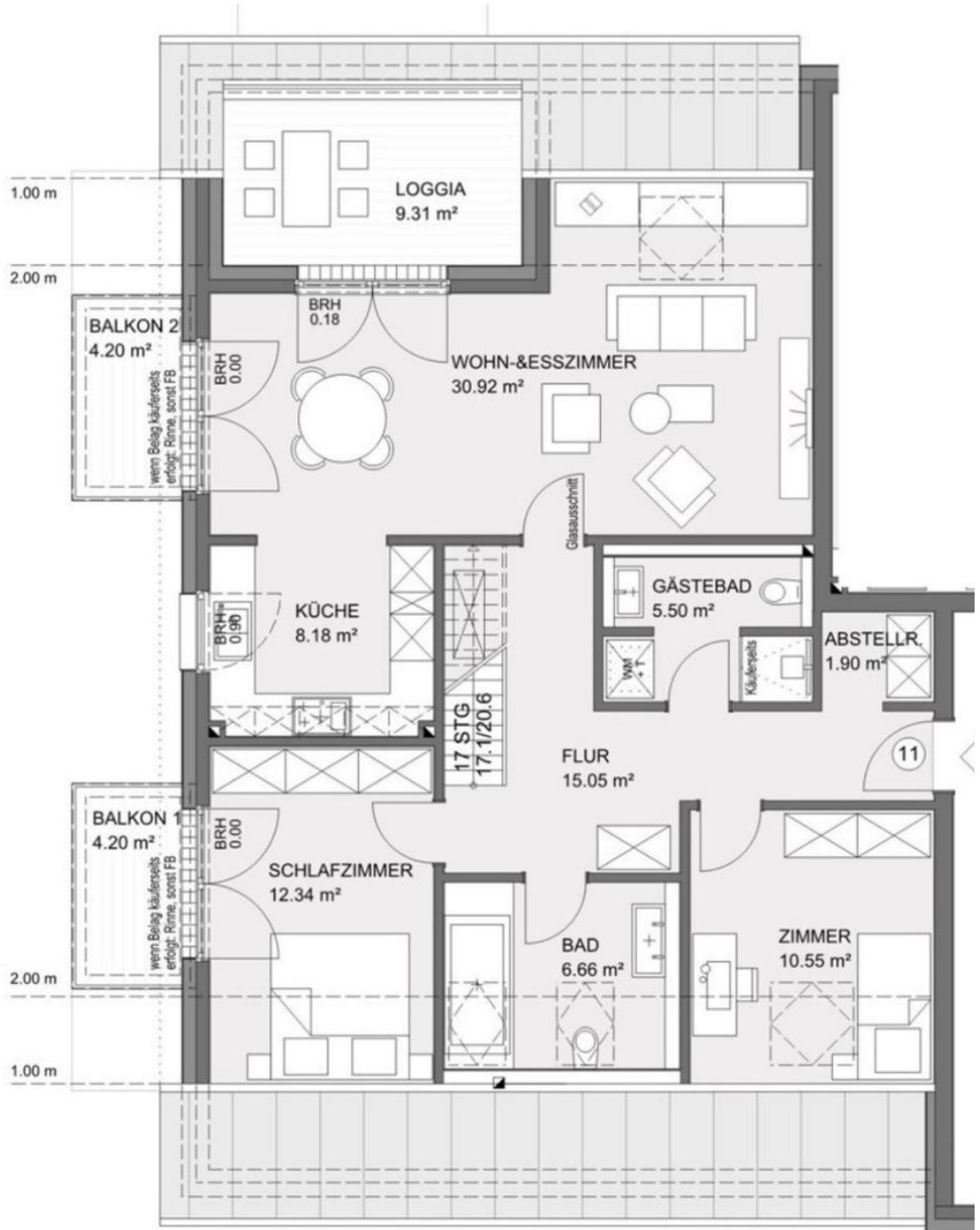


Einrichtungsbeispiel



Grundriss 2

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

