

Exposé

Bungalow in Neustadt in Holstein

Ihr Traum wird wahr. Wenn nicht jetzt wann dann?



Objekt-Nr. OM-442896

Bungalow

Verkauf: **1.150.000 €**

Ansprechpartner:
Privat

23730 Neustadt in Holstein
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.165,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	238,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	81,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Winkelbungalow in Pelzerhaken mit 238 m² Wohnfläche (EG 146 m², DG 92 m²). Der Winkelbungalow erfüllt höchste Wohnansprüche und glänzt mit attraktiver Optik, klaren Formen und besonderen Akzenten. Hier werden alle Wohnwünsche bereits auf einer Etage erfüllt. Die Raumschnitte und -anordnungen sind perfekt aufeinander abgestimmt und bieten somit angenehme Wohnatmosphäre mit vielen praktischen Details. Ein perfektes Zuhause mit kurzen Wegen und Barrierefreiheit! Vier Bäder (3 Walk-In-Duschen, 1 Wannenbad), Fußbodenheizung im EG, exklusiver Kamin mit Glasschiebetür, hochertige Fliesen, Funk Alu-Rolläden im EG und DG (sowie zusätzliche Innenrolllos im DG), Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Büro (oder weiteres Schlafzimmer), Wohn-Einbauküche in offener Bauweise mit hochertigen Elektrogeräten sowie Naturstein Arbeitsplatten, besonders geräumige Doppelgarage (47 m²) mit Zugang über den Hauswirtschaftsraum in den Bungalow, Solaranlage mit 300 Liter Warmwasserspeicher, kostengünstige Fernwärme, Terrasse (78 m²) mit zwei Ausgängen davon überdachte Sonnenterrasse (18 m²), Telefon/DSL/Breitband, Alarmanlage sowie rundherum Außenkameras, Rundumbeleuchtung im Dachüberstand und Innenbeleuchtung vollständig in LED-Warmlicht-Ausstattung, Satellitenfernsehen mit mehreren Antennenanschlüssen, Bose Raumklang System, Solakon PV onePower 2.000 kWh + 600 kWh Bifazial mit Solakon One Speicher sowie Erweiterungsspeicher 4,22 kWh Kapazität und Solakon Power Tracker usw. usw., Wasserzisterne (Erdtank BlueLine II) 5.000 Liter mit Wasserzapfsäule und leistungsstarker Tauchdruckpumpe sowie zusätzlich zwei Frischerwasser Außenzapfstellen, großes Karibu Gartenhaus terragrau (11,5 m²) mit Terrasse (12 m²) sowie Karibu Gerätehaus Farbe terragrau (6,2 m²), zwei XXL Hochbeete zur Selbstversorgung, Energieausweis für Wohngebäude ist vom 16.04.2019 und hat eine Gültigkeit bis zum 15.04.2029. Die letzte energetische Komplettrenovierung wurde von November 2019 - Januar 2020 im DG (zwei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer und ein Fitnessraum oder Büro auf dem Flur) mit Erneuerung des Fußbodens und der Duschen sowie sanitären Anlagen mit Wand- und Deckenstrich, im EG mit Erneuerung der sanitären Anlagen sowie Wand- und Deckenanstrich der Treppenstufen Februar 2020, sowie Treppen- und Galeriegeländer März 2020 durchgeführt.

Ausstattung

Eckdaten zur Immobilie

Massive Bauweise

Klinkerfassade

Anzahl Zimmer sechs

Wohnfläche 238 m² (EG 146 m² DG 92 m²)

Grundstücksfläche 1.165 m²

Baujahr 2009

Verfügbar nach Absprache

Anzahl Badezimmer 4 (3 Walk-In-Duschen 1 Wannenbad)

Heizung Fußbodenheizung EG, Heizkörper DG

Doppelgarage sowie zusätzliche Stellplätze

Energieausweistyp Verbrauchsausweis

Energiekennwert 63,67 kWh/(m²*a)

Energieklasse B

Ausweis gültig bis 15.04.2029

Primärenergieträger Fernwärme

Kamin mit Glasschiebetür

Solarthermie Warmwasseraufbereitung 300 Liter Speicher

PV Balkonkraftwerk 2.000 kWh + 600 kWh Bifazial sowie Speicher 4,22 kWh + Tracker

Zisterne mit 5.000 Liter sowie leistungsstarker Tauchdruckpumpe und Außenzapfstellen

Zwei Frischwasser Außenzapfstellen

Hochwertige Fliesen EG, hochwertiger Vinylboden DG

Funk Alu-Rollläden EG Strom und DG Solar sowie zusätzliche Innenrolllos im DG

Rundumbeleuchtung in LED mit Bewegungsmelder

Alarmanlage ABUS

Rundum Kameras TAPO

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Das Eck-Eigentumsgrundstück mit einer Gesamtfläche von 1.165 m² besteht aus 2 zusammengelegten Grundstücken in einer bevorzugten Wohngegend. Dieses wunderbare Anwesen ist ca. 500 Meter vom Ostseestrand entfernt. Pelzerhaken ist reiner Südstrand Badeort von Neustadt in Holstein. Die Stadt bietet ihnen sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. Ebenfalls angesiedelt ist die große Marina, die Ancora Werft, mit über 1.800 Liegeplätzen sowie die Schön Klinik aus der deutschlandweit bekannten Klinikgruppe. Neustadt in Holstein verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Der Ortsteil Pelzerhaken bietet mit seiner guten Einbindung in die landesweite Infrastruktur den idealen Ausgangspunkt für Ausflüge nach Lübeck, in die holsteinische Schweiz oder nach Hamburg. Die Angebote an interessanten Freizeitmöglichkeiten sind breit gefächert und vielfältig. Pelzerhaken ist ein angenehmer, gemütlicher Aufenthaltsort für den Ostseurlaub und als Wohnort ein idealer Platz. An der Promenade liegt ein gepflegter Steg, auf dem sie direkt am Strand entlang wandern können. Von hier haben sie einen wunderschönen Ausblick über die Lübecker Bucht. Bänke laden zum Verweilen ein und am Abend ist der Steg beleuchtet. Am Südstrand der Ostsee können Sonnenliebhaber die Sonne den ganzen Tag genießen. Außerdem ist hier das Paradies für Kiter, Surfer und Segler, mit traumhaften Wassersportbedingungen für Anfänger und Fortgeschrittene.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	63,67 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Diele EG

Exposé - Galerie



Treppenaufgang zum DG



Küche

Exposé - Galerie



Wohnen EG



Gäste WC mit Dusche

Exposé - Galerie



Masterbad mit Wanne



Fitness Flur DG



Fitness Flur EG

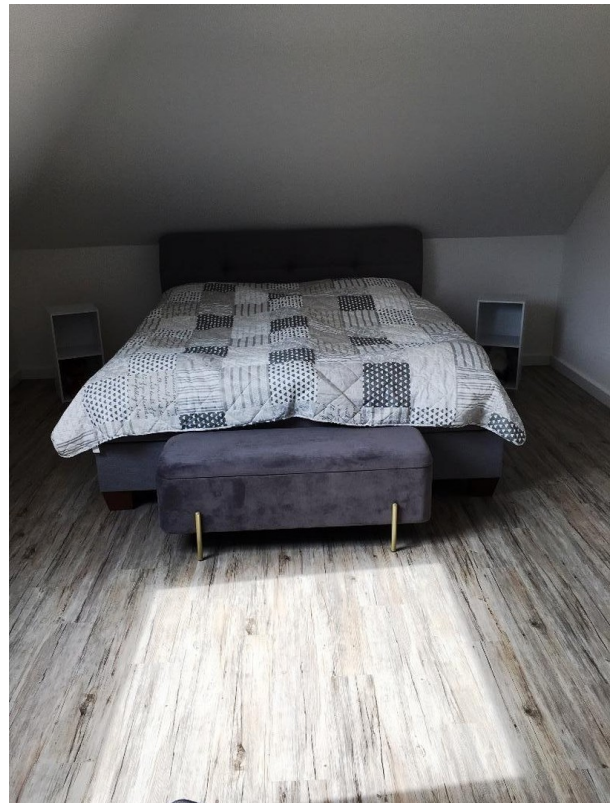
Exposé - Galerie



Schlafen 2 DG



Bad 2 DG



Schlafen 1 DG

Exposé - Galerie



Bad 1 DG



Karibu Gartenhaus

Exposé - Galerie



Eingangsansicht Nacht



Außenansicht Terrasse 1

Exposé - Galerie



Außenansicht Terrasse 2

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

Exposé - Grundrisse

Ihr Traum wird wahr. Wenn nicht jetzt wann dann?

Großzügiger Winkelbungalow mit großem Garten an der Ostsee



Eckdaten zur Immobilie

Massive Bauweise

Klinkerfassade

Anzahl Zimmer 6

Wohnfläche 238 m² (EG 146 m² DG 92 m²)

Grundstücksfläche 1.165 m²

Baujahr 2009

Verfügbar nach Absprache

Anzahl Badezimmer 4 (3 Walk-In-Duschen 1 Wannenbad)

Heizung Fußbodenheizung EG, Heizkörper DG

Doppelgarage sowie zusätzliche Stellplätze

Energieausweistyp Verbrauchsausweis

Energiekennwert 63,67 kWh/(m²*a)

Energieklasse B

Ausweis gültig bis 15.04.2029

Primärenergieträger Fernwärme

Exposé - Grundrisse

Immobilien Beschreibung

Winkelbungalow in Neustadt-Pelzerhaken mit 238 m² Wohnfläche (EG 146 m², DG 92 m²). Der Winkelbungalow erfüllt höchste Wohnansprüche und glänzt mit attraktiver Optik, klaren Formen und besonderen Akzenten. Hier werden alle Wohnwünsche bereits auf einer Etage erfüllt. Die Raumschnitte und -anordnungen sind perfekt aufeinander abgestimmt und bieten somit angenehme Wohnatmosphäre mit vielen praktischen Details. Ein perfektes Zuhause mit kurzen Wegen und Barrierefreiheit! Vier Bäder (3 Walk-In-Duschen, 1 Wannenbad), Fußbodenheizung im EG, exklusiver Kamin mit Glasschiebetür, hochwertige Fliesen, Funk Alu-Rollläden im EG und DG (sowie zusätzliche Innenrolllos im DG), Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Büro (oder weiteres Schlafzimmer), Wohn-Einbauküche in offener Bauweise mit hochwertigen Elektrogeräten sowie Naturstein Arbeitsplatten, besonders geräumige Doppelgarage (47 m²) mit Zugang über den Hauswirtschaftsraum in den Bungalow, Solaranlage mit 300 Liter Warmwasserspeicher, kostengünstige Fernwärme, Terrasse (76 m²) mit zwei Ausgängen davon überdachte Sonnenterrasse (18 m²), Telefon/DSL/Breitband, Alarmanlage sowie rundherum Außenkameras, Rundumbeleuchtung im Dachüberstand und Innenbeleuchtung vollständig in LED-Warmlicht-Ausstattung, Satellitenfernsehen mit mehreren Antennenanschlüssen, Bose Raumklang System, Solakon PV onePower 2.000 kWh + 600 kWh Bifazial mit Solakon One Speicher sowie Erweiterungsspeicher 4,22 kWh Kapazität und Solakon Power Tracker usw. usw., Wasserzisterne (Erdtank BlueLine II) 5.000 Liter mit Wasserzapfsäule und leistungsstarker Tauchdruckpumpe sowie zusätzlich zwei Frischwasser Außenzapfstellen, großes Karibu Gartenhaus Farbe terragrau (11,5 m²) mit Terrasse (12 m²) sowie Karibu Gerätehaus Farbe terragrau (6,2 m²), zwei XXL Hochbeete zur Selbstversorgung, Energieausweis für Wohngebäude ist vom 16.04.2019 und hat eine Gültigkeit bis zum 15.04.2029. Die letzte energetische Komplettrenovierung wurde von November 2019 - Januar 2020 im DG (zwei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer und ein Fitnessraum oder Büro auf dem Flur) mit Erneuerung des Fußbodens und der Duschen sowie sanitären Anlagen mit Wand- und Deckenanstrich, im EG mit Erneuerung der sanitären Anlagen sowie Wand- und Deckenanstrich der Treppenstufen Februar 2020, sowie Treppen- und Galeriegeländer März 2020 durchgeführt.

Ausstattung

Kamin mit Glasschiebetür
Solarthermie Warmwasseraufbereitung 300 Liter Speicher
PV Balkonkraftwerk 2.000 kWh + 600 kWh Bifazial sowie Speicher 4,22 kWh + Tracker Zisterne mit 5.000 Liter sowie leistungsstarker Tauchdruckpumpe und Außenzapfstellen
Zwei Frischwasser Außenzapfstellen
Hochwertige Fliesen EG, hochwertiger Vinylboden DG
Funk Alu-Rollläden EG Strom und DG Solar sowie zusätzliche Innenrolllos im DG
Rundumbeleuchtung in LED mit Bewegungsmelder
Alarmanlage Abus
Rundum Kameras Tapo
Beleuchtung vollständig in LED
Zwei Karibu Gartenhäuser
Zwei XXL Hochbeete
Letzte energetische Komplettrenovierung 2020
s. a. unter Eckdaten der Immobilie

Exposé - Grundrisse

Lage

Das Eck-Eigentumsgrundstück mit einer Gesamtfläche von 1.165 m² besteht aus 2 zusammengelegten Grundstücken in einer bevorzugten Wohngegend. Dieses wunderbare Anwesen ist ca. 500 Meter vom Ostseestrand entfernt. Pelzerhaken ist reiner Südstrand Badeort von Neustadt in Holstein. Die Stadt bietet ihnen sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. Ebenfalls angesiedelt ist die große Marina, die Ancora Werft, mit über 1.800 Liegeplätzen sowie die Schön Klinik aus der deutschlandweit bekannten Klinikgruppe. Neustadt in Holstein verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Der Ortsteil Pelzerhaken bietet mit seiner guten Einbindung in die landesweite Infrastruktur den idealen Ausgangspunkt für Ausflüge nach Lübeck, in die holsteinische Schweiz oder nach Hamburg. Die Angebote an interessanten Freizeitmöglichkeiten sind breit gefächert und vielfältig. Pelzerhaken ist ein angenehmer, gemütlicher Aufenthaltsort für den Ostseeurlaub und als Wohnort ein idealer Platz. An der Promenade liegt ein gepflegter Steg, auf dem sie direkt am Strand entlang wandern können. Von hier haben sie einen wunderschönen Ausblick über die Lübecker Bucht. Bänke laden zum Verweilen ein und am Abend ist der Steg beleuchtet. Am Südstrand der Ostsee können Sonnenliebhaber die Sonne den ganzen Tag genießen. Außerdem ist hier das Paradies für Kiter, Surfer und Segler, mit traumhaften Wassersportbedingungen für Anfänger und Fortgeschrittene.

Besichtigungen

Ein Besichtigungstermin kann bei **ernsthaftem Interesse und nach dem gültigen Geldwäschegesetz (GWG)**, kurzfristig vereinbart werden. Für einen Besichtigungstermin sowie Informationen zur Immobilie nutzen Sie einfach das Kontaktformular. Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (**Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail**) bearbeiten werden. Außerdem muss die Identität von Interessenten bei Durchführung eines Immobilienkaufvertrages nachgewiesen werden hierzu erforderlich ist eine **Kopie Vorder- und Rückseite des Personalausweises sowie die Steuer ID der möglichen Käufer**. Kaufzusagen erfolgen nur mit entsprechender Finanzierungsbestätigung oder Eigenkapitalnachweis.

Kaufabwicklung/Übergabe

Eine kurzfristige Abwicklung ist möglich und sollte innerhalb von **2-3 Monaten** realisiert sein.

Kaufspreis 1.150 Mio. €

Finanzierungs Empfehlung Baufi24 Geschäftsstelle Lübeck

Innen- und Außenansichten der Immobilie

Einige ausgewählte Fotos wurden zur ersten Ansicht der Inserierung beigefügt

Energieausweis gültig bis 15.04.2029

Auszug aus dem Energieausweis für Wohngebäude vom 16.04.2019

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



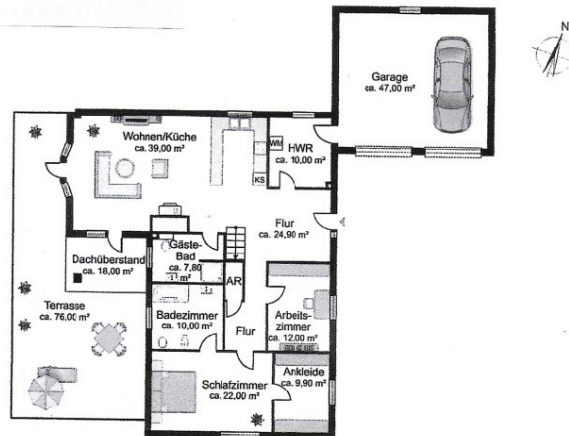
Exposé - Grundrisse



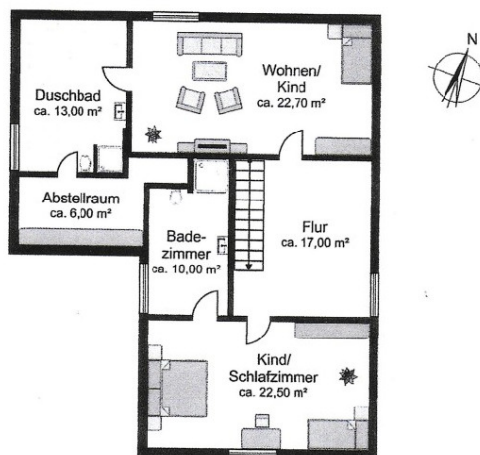
Exposé - Grundrisse

Grundrisse

Ansicht der Raumaufteilung



Erdgeschoss



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

<u>Größenangaben EG</u>	m ²
Schlafen	22,12
Ankleide	9,86
Wannenbad (Schlafen)	10,31
Abstellraum	0,68
Arbeiten	12,26
Diele	24,90
Hauswirtschaftsraum	9,91
Küche	9,14
Duschbad (Wohnen)	7,80
Wohnen/Essen	<u>39,27</u>
	146,25
<u>Größenangaben DG</u>	m ²
Kind / Gast (1)	22,70
Duschbad (1)	10,15
Flur/Empore	17,28
Kind / Gast (2)	22,47
Duschbad (2)	13,24
Abstellraum	<u>6,31</u>
	92,15
EG + DG Wohnfläche	238,40

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

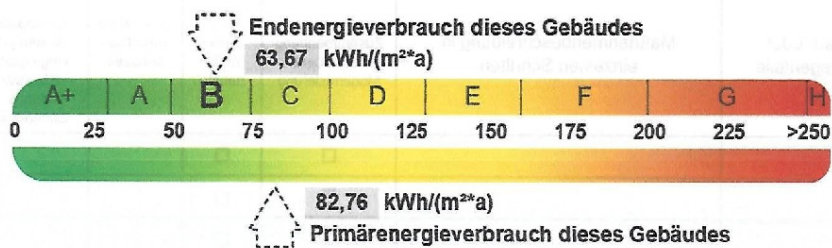
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² SH-2019-002651850
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

63,67

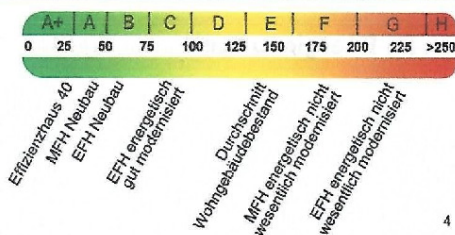
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²*a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2016	31.12.2016	Nah- und Fernwärme aus Heizkreisl. fossil	1,30	16752,00	3015,36	13736,64	1,04
01.01.2017	31.12.2017	Nah- und Fernwärme aus Heizkreisl. fossil	1,30	17416,00	3134,88	14281,12	1,07
01.01.2018	31.12.2018	Nah- und Fernwärme aus Heizkreisl. fossil	1,30	17537,00	3156,66	14380,34	1,09

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

©RB-DESKKART www.brennemann-deskkart.de

