

**3 Zimmer Penthouse Ferienwohnung mit grosser Dachterrasse  
und traumhaftem Meerblick**

# SÜDKAP



## **EXPOSÉ**

Dünenweg 1C 23730 Neustadt in Holstein/Pelzerhaken  
Baujahr 2017

## SÜDKAP OBJETBESCHREIBUNG

Ferienwohnung mit großzügigen 94 qm für 4 Personen:

Wohnzimmer mit Meerblick, offene komplett ausgestattete Küche mit Meerblick, Essecke mit Tisch und 4 Stühlen und Meerblick, ein großes Schlafzimmer mit Boxspring-Doppelbett und ein kleines Schlafzimmer mit zwei Boxspring Einzelbetten, beide Schlafzimmer ebenfalls mit Meerblick, 2 Bäder mit 2 Duschen und einer Badewanne, kleines Badezimmer mit Meerblick, großes Badezimmer mit Blick ins Grüne

Große nach Süden ausgerichtete Dachterrasse mit traumhaftem Panorama Meerblick  
Saunalandschaft mit 3 Saunen, Wellnessbereich und Fitnessraum mit Meerblick in der Ferienwohnanlage, Nutzung für die Feriengäste kostenlos

Strandnah, nur ca 50 m bis zum breiten, weissen Ostseestrand von Pelzerhaken  
Flachbildfernseher im Wohnzimmer und in beiden Schlafzimmern  
Schnelles, vom Internet der Ferienanlage unabhängiges W-Lan  
über Glasfaser (100 Mbit Leitung)

Freizeitraum und Kinderspielzimmer in der Ferienanlage Südkap Pelzerhaken

Kleiner eingezäunter Kleinkind-Spielplatz auf dem Gelände der Ferienwohnanlage, grosser

Ostsee Spielplatz direkt vor den Dünen in wenigen Metern erreichbar

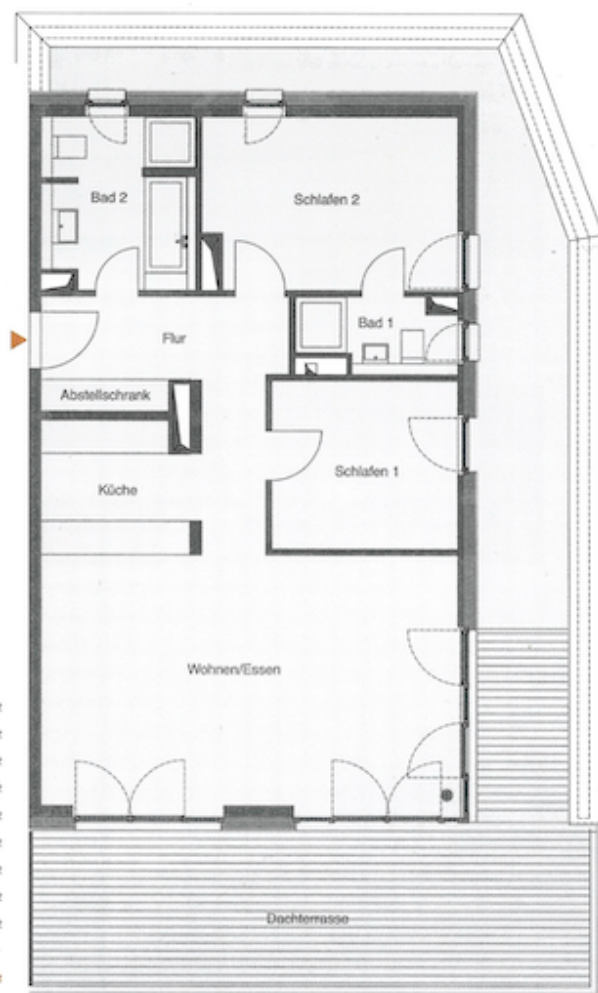
Verschiedene Restaurants am Seebrückenvorplatz ca 200 m entfernt

Waschkeller mit Waschmaschinen und Wäschetrocknern

Tiefgaragenparkplatz

Fahrrad von der Tiefgarage bis zur Penthouse-Etage

# Grundriss mit Daten



**Typ  
12**

3-Zimmer Wohnungen  
**A10, B10\*,  
C10, D10\***

|                                        |                      |
|----------------------------------------|----------------------|
| Wohnen/Essen                           | 33,53 m <sup>2</sup> |
| Küche                                  | 6,08 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen 1                             | 9,95 m <sup>2</sup>  |
| Bad 1                                  | 3,42 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen 2                             | 13,65 m <sup>2</sup> |
| Bad 2                                  | 7,96 m <sup>2</sup>  |
| Abstellchränke                         | 1,26 m <sup>2</sup>  |
| Flur                                   | 10,11 m <sup>2</sup> |
| Terrasse** (aus 32,72 m <sup>2</sup> ) | 8,18 m <sup>2</sup>  |

**Gesamt** 94,14 m<sup>2</sup>

# Grundriss der Wohnung



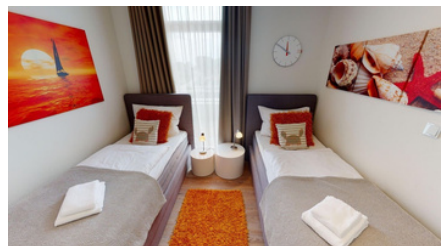
Ganz aussergewöhnlich ist bei dieser Ferienwohnung die Nähe zur Ostsee. Der wunderschöne Ostseestrand von Pelzerhaken liegt in der Lübecker Bucht und ist nur ca. 50 m von der Ferienwohnanlage Südkap Pelzerhaken entfernt. Die Ostsee ist von der Ferienwohnung aus so nah, dass man die Wellenbewegungen und die schäumende Gischt auf den Wellen sehen und hören kann. Diese spürbare Nähe zum Meer haben nicht viele Ferienwohnungen an der Ostsee.



EINE WEITERE BESONDERHEIT MACHT DIE SÜDLAGE VON  
PELZERHAKEN IN DER LÜBECKER BUCHT AUS. DIESE  
SÜDLAGE IST AN DER OSTSEE SEHR SELTEN. SIE ZAUBERT EIN  
GANZ BESONDERES LICHT UND MACHT ES MÖGLICH, DIE  
SONNE BEI GUTEM WETTER VON SONNENAUFGANG BIS  
SONNENUNTERGANG ZU GENIESSEN



Die Südkap Pelzerhaken Penthouse Ferienwohnung hat drei Zimmer (Wohnzimmer, grosses Schlafzimmer, kleines Schlafzimmer bzw Kinderzimmer), zwei Bäder (grosses Badezimmer mit Waschbecken, WC, Dusche und Badewanne und kleines Badezimmer, -begehbbar vom Schlafzimmer – mit Waschbecken, WC und Dusche, offene Küche und grosse Dachterrasse. Alle Räume in der Ferienwohnung haben eine Fussbodenheizung



# Objektbeschreibung

Diese Immobilie bietet eine ideale Gelegenheit für Investoren, die ein passives Einkommen aus einer hochwertigen und vollständig möblierten Wohnung erzielen möchten. Die Möglichkeit, die Wohnung selbst bis zu sechs Wochen im Jahr zu nutzen, bietet zusätzlichen persönlichen Nutzen, ohne die langfristige Rentabilität der Investition zu beeinträchtigen. Die professionelle Verwaltung durch die hauseigene Agentur gewährleistet eine reibungslose Vermietung, indem sie sich um alle Aspekte kümmert, von der Vermarktung über die Schlüsselübergabe bis zur Reinigung. Die beeindruckende Vermietungsauslastung mit bis zu 237 Tagen im Jahr zeigt, dass die Nachfrage nach dieser Immobilie hoch ist, was sie zu einer attraktiven Option für Investoren macht, die eine renditestarke Anlage suchen. Zu beachten ist, dass die Nutzung als Erstwohnsitz ausgeschlossen ist, was die Fokussierung auf die touristische oder temporäre Vermietung unterstreicht.

Die Penthouse-Wohnung bietet eine beeindruckende Kombination aus luxuriöser Bauweise und erstklassiger Ausstattung, die hohen Wohnkomfort verspricht. Ein Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die mit einem atemberaubenden Meerblick punktet und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die exklusive und vollständig ausgestattete Möblierung sorgt für ein gehobenes Wohnambiente. Eine Fußbodenheizung garantiert stets wohlige Wärme, während die Aufzugsanlage von der Tiefgarage direkt vor die Wohnungstür für Bequemlichkeit sorgt. Für Fitness- und Entspannungsliebhaber steht ein eleganter Sport- und Saunabereich zur Verfügung, und auch die Kleinen kommen im Kinderspielbereich auf ihre Kosten. Praktische Gemeinschaftswaschmaschinen und -trockner bieten zusätzlichen Komfort. Zur Wohnung gehören ein eigener Abstellraum sowie Gemeinschaftsräume für Fahrräder und andere Gegenstände. Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis inbegriffen, was die Attraktivität dieses Angebots weiter steigert.

# Bausubstanz & Energieausweis

|                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| Baujahr:                     | 2017                         |
| Objektzustand:               | Neuwertig                    |
| Qualität der Ausstattung:    | Gehoben                      |
| Heizungsart:                 | Blockheizkraftwerk           |
| Energieausweistyp:           | Bedarfsausweis               |
| Energieausweis:              | liegt vor                    |
| Wesentliche Energieträger:   | KWK fossil                   |
| Endenergiebedarf:            | 61.3 kWh/(m <sup>2</sup> -a) |
| Energieeffizienzklasse:      | B                            |
| Baujahr laut Energieausweis: | 2014                         |