

## Großzügiger sowie Exklusiver Winkelbungalow in Neustadt-Pelzerhaken

### Immobilien Beschreibung

Großzügig und exklusiv unser Winkelbungalow in Neustadt-Pelzerhaken mit etwa 238 m<sup>2</sup> Wohnfläche (EG 146 m<sup>2</sup>, DG 92 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>) mit Zugang über den Hauswirtschaftsraum in den Bungalow, Solaranlage mit 300 Liter Warmwasserspeicher, kostengünstige Fernwärme, Terrasse (76 m<sup>2</sup>) mit zwei Ausgängen davon überdachte Sonnenterrasse (18 m<sup>2</sup>) , Telefon/DSL/Breitband, Alarmanlage, Rundumbeleuchtung im Dachüberstand und Innenbeleuchtung vollständig in LED-Warmlicht-Ausstattung, Satellitenfernsehen mit mehreren Antennenanschlüssen 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 m<sup>2</sup>) mit Terrasse (12 m<sup>2</sup>) sowie Karibu Gerätehaus Farbe terragrau (6,2 m<sup>2</sup>), 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.

### Lage

Das Eck-Eigentumsgrundstück mit einer Gesamtfläche von 1.165 m<sup>2</sup> 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)**, vorherige Bonitätsprüfung, 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 nachgewiesen werden. Kaufzusagen erfolgen nur mit entsprechender Finanzierungsbestätigung oder Eigenkapitalnachweis.

## Kaufabwicklung/Übergabe

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

## Verkaufspreis / Finanzierung

**1,375 Mio. € / Empfehlung Baufi24 Geschäftsstelle Lübeck**

## Innen- und Außenansichten der Immobilie

Einige ausgewählte Fotos wurden zur ersten Ansicht der Inserierung beigefügt

## Größenangaben der Räume EG und DG

Tabelle mit reinen Wohnflächen

## Grundrisse EG und DG

EG + DG-Architekt sowie nach Ausbau Raumaufteilung im DG

## Energieausweis gültig bis 15.04.2029

Auszug aus dem Energieausweis für Wohngebäude vom 16.04.2019

## Kaufpreise 6.+8. lt. Immowelt sowie 1.-5+7. Makler Bewertungen zur angebotenen Immobilie

1. **13.07.2022 Verkehrswertbericht Makler 1.442.917 €**
2. **20.10.2022 Marktwerteinschätzung Makler 1.601.000 €**
3. **23.12.2022 Wertanalyse Makler 1.521.056 €**
4. **24.04.2023 Verkehrswertbericht Makler 1.339.000 €**
5. **08.01.2024 Marktwerteinschätzung Makler 1.400.100 €**
6. **11.01.2024 Haus m<sup>2</sup> 3.628 € \*238 m<sup>2</sup> = 863.464 € + Bodenrichtwert m<sup>2</sup> 500 € \*1.165 m<sup>2</sup> = 582.500 € = Haus + Boden 1.445.964 €**
7. **22.02.2024 Marktwerteinschätzung Makler 1.406.300 €**
8. **07.07.2024 Haus m<sup>2</sup> 4.675 € \*238 m<sup>2</sup> = 1.112.650 € + Bodenrichtwert m<sup>2</sup> 500 € \*1.165 m<sup>2</sup> = 582.500 € = Haus + Boden 1.695.150 €**

**Durchschnittlicher Verkaufspreis liegt somit bei 1.481.436 € bei steigenden Preisen**

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

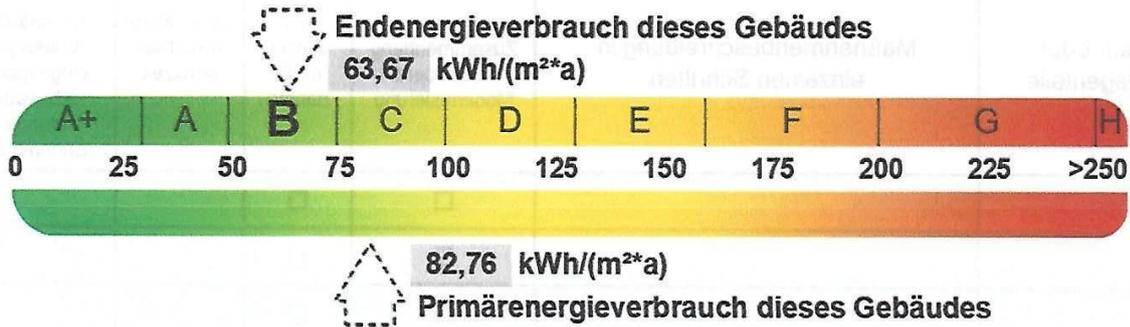
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> SH-2019-002651850

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

63,67

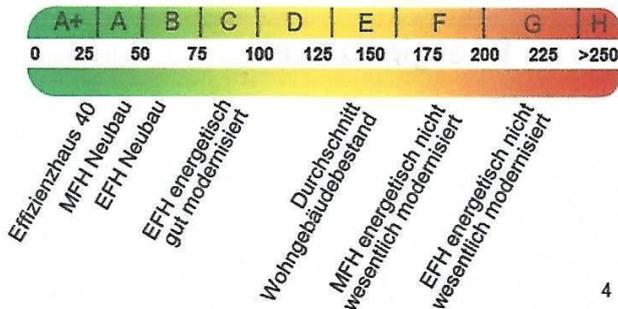
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²\*a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	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 Heizwerken fossil	1,30	16752,00	3015,36	13736,64	1,04
01.01.2017	31.12.2017	Nah- und Fernwärme aus Heizwerken fossil	1,30	17416,00	3134,88	14281,12	1,07
01.01.2018	31.12.2018	Nah- und Fernwärme aus Heizwerken 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.

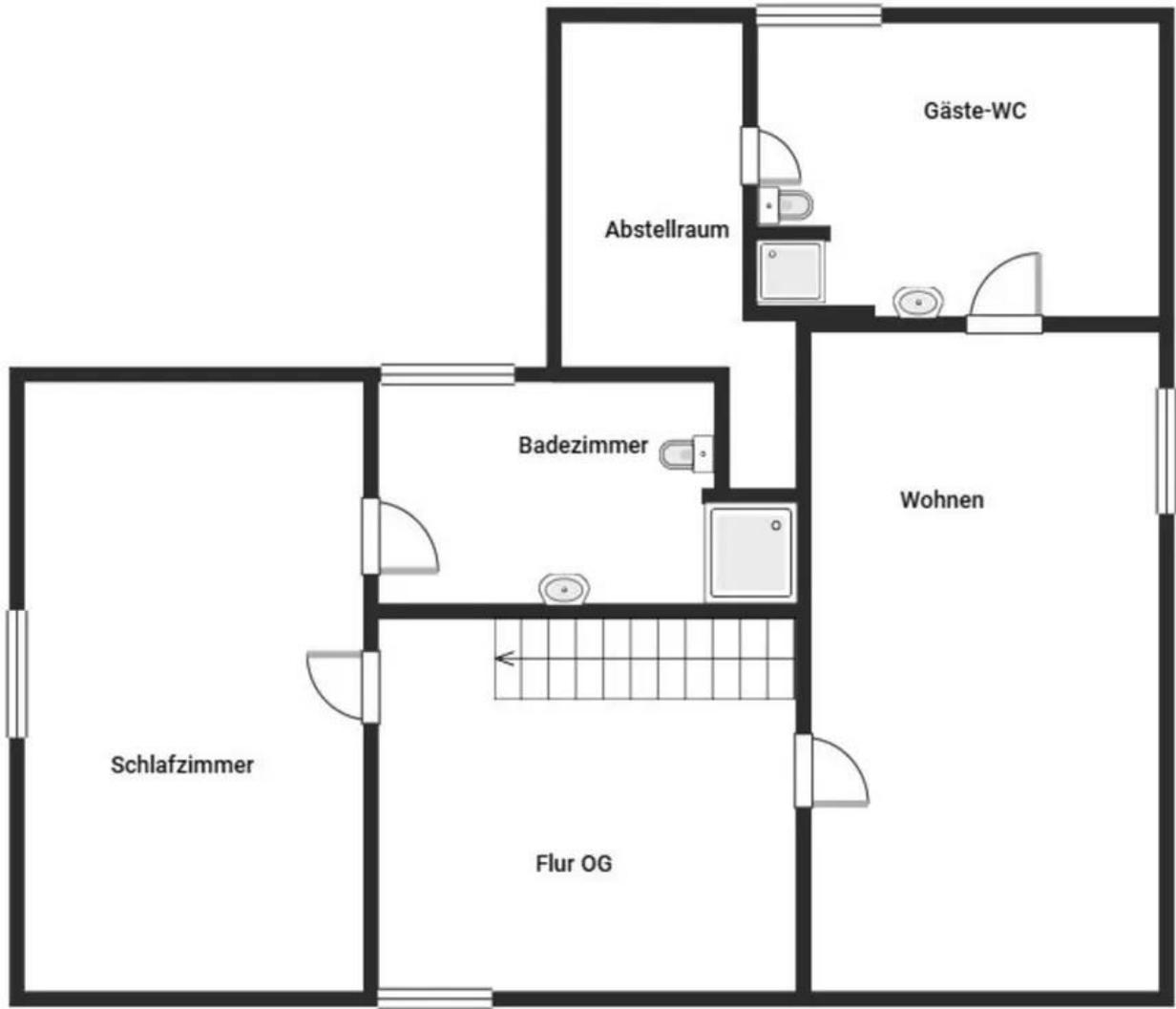
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.





## Größenangaben EG

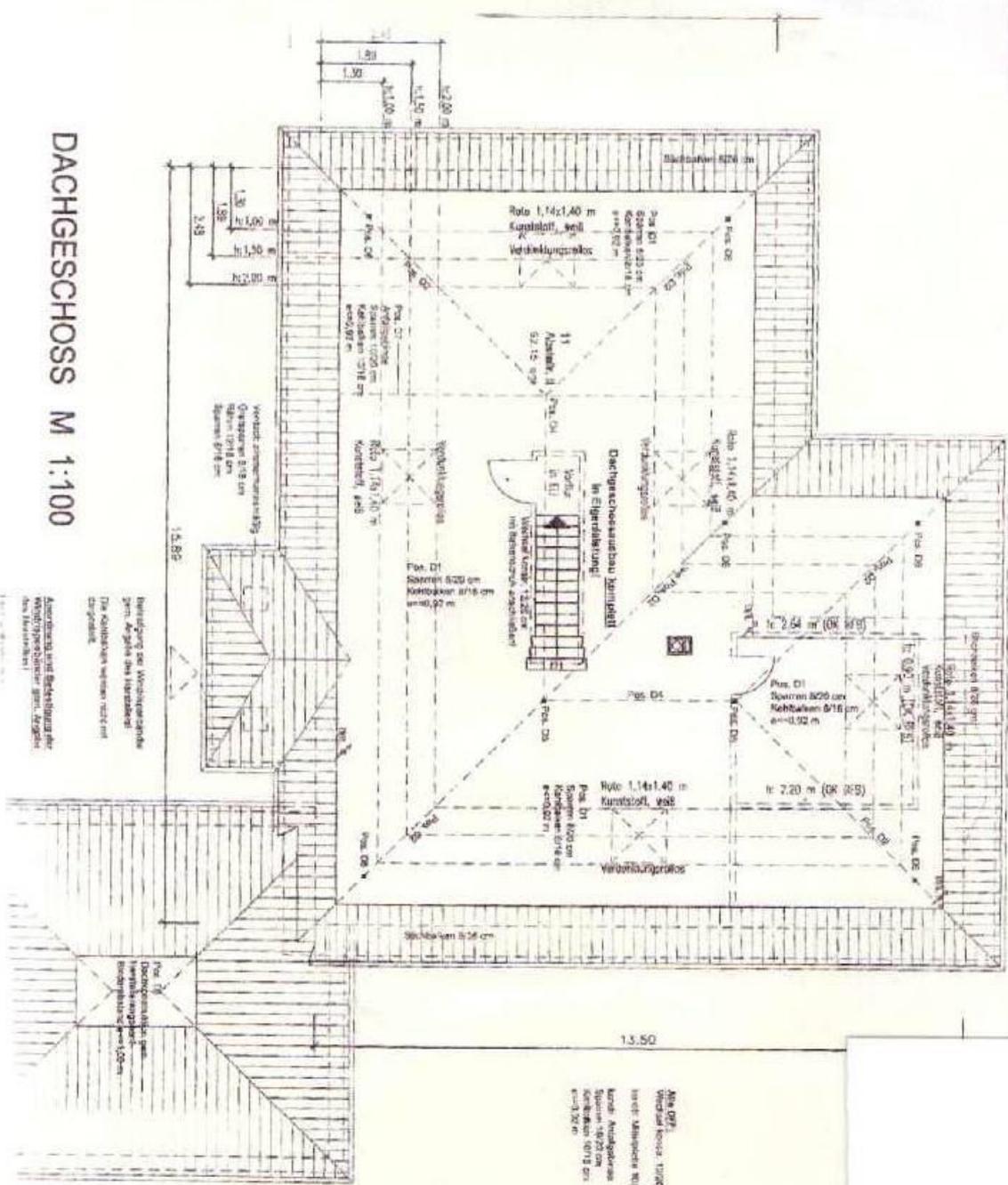
	m <sup>2</sup>
Schlafen	22,12
Ankleide	9,86
Wannenbad (Schlafen)	10,31
Abstellraum	0,68
Arbeiten	12,26
Diele	24,90
Hauswirtschaftsraum	9,91
Küche	9,14
Duschbad (Wohnen)	7,80
Wohnen/Essen	<u>39,27</u>
	146,25

## Größenangaben DG

	m <sup>2</sup>
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



# DACHGESCHOSS M 1:100



DG 92,15 m<sup>2</sup>

Bemerkung zur Wandausführung  
gem. Angabe des Herstellers  
Die Abstände werden nicht mit  
eingetragen.

Ausführung und Details der  
Wandausführung gem. Angabe  
des Herstellers.

Mitt. DDF  
Mittelbreite 1070 cm  
Länge 1410 cm, 1070 cm