

Sierksdorf – Neustadt in Holstein

# Wunderschönes Ferienhaus am Ostseestrand

*CODICE OGGETTO: 24270021*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 71 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 87 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24270021 - 23730 Sierksdorf – Neustadt in Holstein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24270021 - 23730 Sierksdorf – Neustadt in Holstein

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24270021
Superficie netta	ca. 71 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2008
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Casa vacanza
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24270021 - 23730 Sierksdorf – Neustadt in Holstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.05.2034	Consumo finale di energia	71.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	B

CODICE OGGETTO: 24270021 - 23730 Sierksdorf – Neustadt in Holstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24270021 - 23730 Sierksdorf – Neustadt in Holstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24270021 - 23730 Sierksdorf – Neustadt in Holstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24270021 - 23730 Sierksdorf – Neustadt in Holstein

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24270021 - 23730 Sierksdorf – Neustadt in Holstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24270021 - 23730 Sierksdorf – Neustadt in Holstein

## La proprietà



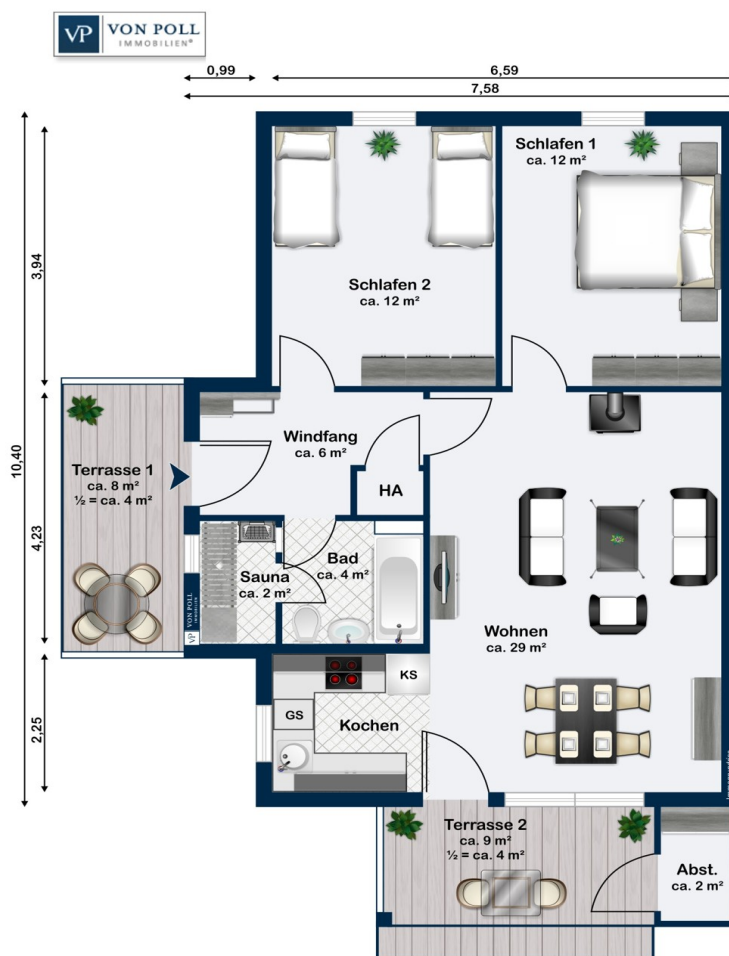
CODICE OGGETTO: 24270021 - 23730 Sierksdorf – Neustadt in Holstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24270021 - 23730 Sierksdorf – Neustadt in Holstein

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24270021 - 23730 Sierksdorf – Neustadt in Holstein**

## Una prima impressione

Diese moderne Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 71 m<sup>2</sup> bietet eine ideale Kombination aus Komfort und Funktionalität. Die Immobilie wurde im Schwedenstil in Holzständer Bauweise erbaut. Eine Außenwand wurde mit einer Putzfassade versehen, die anderen Außenwände wurden mit Holz verkleidet. Mit einem großen Wohnraum, einer offenen Küche, zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer und zwei Terrassen eignet sich dieses Haus perfekt als gemütliches Ferienhaus für Singles, Paare oder kleine Familien. Das Haus verfügt über eine Elektro Zentralheizung, die für angenehme Wärme sorgt, sowie einen Kaminofen, der für zusätzliche Behaglichkeit an kühlen Abenden sorgt. Das Objekt besticht zudem durch seinen guten Energiewert, was zu niedrigen Energiekosten führt und die Umwelt schont. Der Ostseeblick von den beiden Terrassen aus sorgt für eine traumhafte Kulisse und lädt dazu ein, die frische Meeresluft zu genießen. Der Yachthafen Ancora ist nur wenige Autominuten entfernt, was dieses Haus auch für Wassersportbegeisterte attraktiv macht. Das Haus ist mit einem großen Wohnraum mit Kaminofen und mit offener Einbauküche ausgestattet. Die Einbauküche ist mit modern und bietet ausreichend Platz zum Kochen. Ein Schlafzimmer mit zwei Einzelbetten und ein weiteres Schlafzimmer mit einem Doppelbett bietet Flexibilität für die Bewohner. Das Bad verfügt über eine Badewanne, die für entspannte Stunden sorgt. Im Bad befindet sich die Sauna, die für angenehme Wärme nach einem Ostseespaziergang sorgt. Ein Abstellraum befindet sich außerhalb des Hauses. Die Immobilie befindet sich auf einem Gemeinschaftsgrundstück. Die Nutzung ist über eine Teilungserklärung geregelt. Dank der guten Vermietbarkeit eignet sich diese Immobilie auch als lukrative Investition. Die kurzfristige Übergabe ermöglicht eine schnelle Einzugsmöglichkeit für die neuen Eigentümer. Insgesamt präsentiert sich dieses Holzhaus im Schwedenstil als eine charmante Doppelhaushälfte, die durch ihre moderne Ausstattung, die Ostsee Lage und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Nehmen Sie Kontakt auf, um dieses einzigartige Angebot näher kennenzulernen und sich von den Vorzügen dieses gemütlichen Hauses zu überzeugen.

CODICE OGGETTO: 24270021 - 23730 Sierksdorf – Neustadt in Holstein

## Dettagli dei servizi

Einbauküche  
Sauna  
Kaminofen  
Voll möbliert  
Pkw-Stellplatz  
2 Terrassen  
2 Schlafzimmer  
Wohn/Esszimmer  
Abstellraum  
Ostsee Lage

**CODICE OGGETTO: 24270021 - 23730 Sierksdorf – Neustadt in Holstein**

## Tutto sulla posizione

Sierksdorf ist eine Gemeinde an der Lübecker Bucht der Ostsee im Kreis Ostholstein in Schleswig-Holstein. Der Ort war früher ein Fischerdorf und etablierte sich besonders ab den 1970er Jahren zu einem bedeutenden Seebad. Sierksdorf liegt unweit der Hafenstadt Neustadt. Neustadt selbst ist in jeder Jahreszeit eine gemütliche Kleinstadt in der es sich gut leben lässt. Die Stadt bietet alle Dinge des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Kirchen, Sportvereine u.v.m. Neustadt besticht u.a. durch den Fjord-ähnlichen Hafen. Hier wird nicht nur Getreide und Holz umgeschlagen, hier sind auch viele Freizeitkapitäne und echte Fischer Zuhause. Der Seglerhafen, der Tennisplatz und das Strandbad sind fußläufig zu erreichen. Auch die ärztliche Versorgung durch das Klinikum ist in Kürze gewährleistet. Da am Neustädter Hafen immer viel los ist, laden Brauerei und Cafés ein sich an den Traditionsseglern, den großen Frachtschiffen und den bunten Fischerbooten zu erfreuen. Durch die gute Verkehrsinfrastruktur (Autobahnanschlüsse, Busverkehrsnetz und Bahnanbindung), sind die Städte Lübeck (30 Min.), Hamburg (60 Min.) und Kopenhagen (120 Min.) schnell zu erreichen.

**CODICE OGGETTO: 24270021 - 23730 Sierksdorf – Neustadt in Holstein**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 71.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist B. **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 Handelsregisterauszugs, 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.



CODICE OGGETTO: 24270021 - 23730 Sierksdorf – Neustadt in Holstein

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jessica Koppitz

---

Brückstraße 26 Neustadt in Holstein  
E-Mail: [neustadt.in.holstein@von-poll.com](mailto:neustadt.in.holstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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