

Exposé

Wohnung in Neustadt

Ostseeblick - Nah am Hafen und Innenstadt



Objekt-Nr. **OM-321118**

Wohnung

Vermietung: **1.760 € + NK**

Telefon: 0172 2792784

Am Heisterbusch 33
23730 Neustadt
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	92,34 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.280 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

WHG 1: EG-Hafen 101,34 qm, 1.820 €

WHG 2: EG-Garten 94,61 qm, 1.800 €

WHG 3: OG-Hafen 92,34 qm, 1.760 € (Wasserblick)

WHG 4: OG-Garten, VERMIETET

WHG 5: DG-Hafen VERMIETET

WHG 6: DG-Garten VERMIETET

Die Wohnungen haben 3 Zimmer: 2 Schlafzimmer plus 1 Zimmer (3 in 1: Wohn- Esszimmer und Küche) sowie ein Abstellraum (oder Gäste-WC).

SEHR GERINGE NEBENKOSTEN!

Hochwertiges ökologisches Effizienzhaus "55%"

(Holzrahmenbau mit Vollholzgeschosdecken für behagliches Wohnklima).

- Freistehendes Haus mit sechs Wohneinheiten
- Wohnungen 3, 5 und 6 haben Ostseeblick
- direkt an der Ostsee, in zweiter Reihe
- nahe dem Stadtkern
- 1.100 qm Grundstück mit Garten

Das Haus wurde auf hochwertigem und exklusivem Niveau gebaut (Ingenieurs-Bau). Hierbei wurde eine ökologisch anspruchsvolle energetische Ausstattung mit neuesten Technologien umgesetzt. Der hohe Wärmeschutzstandard wird u.a. gehalten durch eine Luftwärmepumpe, eine energetisch vorteilhafte Dämmung und eine thermopane Verglasung (niedrige Heizkosten). Die Wohnung hat eine Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Ausstattung

Hochwertige ökologische Ausstattung:

- Fahrstuhl
- Sprossenfenster
- naturbelassene Vollholzdecken
- Landhaus-Echtholz-Parkett-Diele (WHG 3 und 4 in Kirsche, WHG 1, 2, 5 und 6 in Eiche)
- Hamburger Profil-Fußleisten
- Landhaustüren mit hochwertigen Beschlägen
- Duschbad
- Küche weiß (ohne E-Geräte)
- Möblierung möglich (nach Absprache)
- Fußbodenheizung
- SAT-TV
- Netzwerkverkabelung

- Glasfaseranschluss vorgelegt
- Dezentrale Lüftungsanlage
- große Terrassen im EG (ca. 28 qm) mit hochwertigem Holzbelag
- große Balkone im OG und DG (ca. 10 qm) mit hochwertigem Holzbelag
- Gartennutzung
- Fahrradschuppen
- Dachboden nach Absprache

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Hoher Wärmeschutzstandard: Für die Neben- und Heizkosten haben wir noch keine Erfahrungswerte. Das Haus hat die höchsten energetischen Standards, somit ist mit wesentlich geringeren Nebenkosten zu rechnen, als üblich!

Parkplatz ist im Mietpreis enthalten. Weitere Stellplätze können dazu gemietet werden.

Das Mietverhältnis wird für mindestens zwei Jahre geschlossen. Es wird ein Indexmietvertrag vereinbart. Die Wohnung ist renoviert: ERSTBEZUG.

Von Privat - keine Courtage.

Kontakt bitte per E-Mail (mit Angabe der Wohnung). Schreiben Sie gern näheres über sich und Ihre Hintergründe.

Lage

- 1A-Lage
- Balkon- und Terrassenausrichtung Richtung Hafenausfahrt
- "Harvestehuder Weg" oder "Elbchaussee" in Neustadt/H.

Ein Ort, an dem andere Ferien machen! Insbesondere dieses Haus hat eine einmalige Lage: den Blick und die Nähe zur Ostsee.

Theoretisch ist ein Auto nicht nötig, weil alles gut zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar ist. Die Nachbarn sind liebenswert und hilfsbereit.

Fußwege am Wasser entlang Richtung Strand:

- Jungfernstieg 2 Minuten
- Seglerhafen (NSV Neustädter Segelverein e.V.) ca. 6 Minuten
- Strand ca. 16 Minute
- Tennisplatz (Grün-Weiß e.V.) ca. 11 Minuten
- Gymnasium ca. 9 Minuten
- Spielplatz ca. 11 Minuten
- Ostsee-Lounge ca. 15 Minuten
- Volleyballfelder ca. 15 Minuten
- Stadtwald Kaiserholz ca. 11 Minute

- Klinikum/ Dana ca. 25 Minuten

Fußwege am Wasser entlang Richtung Altstadt:

- Stadthafen ca. 2 Minuten

- Altstadt/Marktplatz ca. 12 Minuten

- Binnenwasser ca. 17 Minuten

- gute Einkaufsmöglichkeiten

- gute Verkehrsanbindung

Nahe bei:

- Yachthafen Ancora 10 Minuten (Auto)

- Golfplatz Brodauer Mühle 9 Minuten

- Sportflughafen Altona/Sierksdorf (Rasen) ca. 10 Minuten (Auto)

- Sportflughafen Grube (Rasen) ca. 30 Minuten (Auto)

Neustadt in Holstein ist eine romantische Hafenstadt mit etwa 15.000 Einwohnern. Wegen der vielfältigen kulturellen Veranstaltungen, wie zum Beispiel der Trachtenwochen. 1969 wurde Neustadt/H. vom Europarat die Europafahne verliehen und darf sich seitdem Europastadt nennen.

Neustadt/H. ist 90 km von Hamburg entfernt und in einer Stunde gut erreichbar. Einige Nachbarn leben in Neustadt/H. und arbeiten in Hamburg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Haus Straßenseite 1326



Haus Eingangsseite 1314

Exposé - Galerie



Treppenhaus 1561



Garten, Terrasse, Balkone 1318

Exposé - Galerie



Terrasse und Garten 1558



EG-Hafen 1548

Exposé - Galerie



EG-Hafen Flur 1556

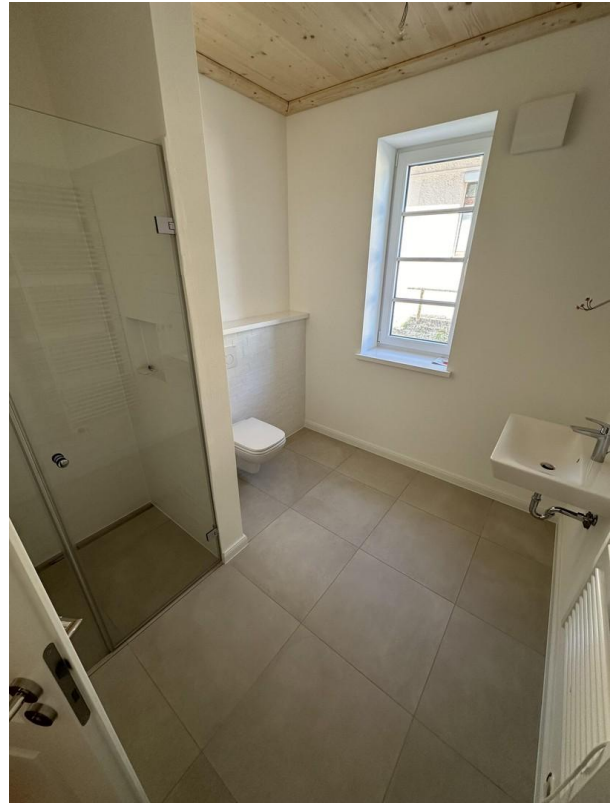


EG-Hafen Schlafzimmer 1550

Exposé - Galerie



EG-Hafen 1553



EG-Hafen Bad 1551



DG-Garten Küche

Exposé - Galerie



DG-Garten Küche



EG-Garten mit Terrasse 1313



EG-Garten 1571

Exposé - Galerie



EG-Garten 1572



EG-Garten 1565

Exposé - Galerie



EG-Garten Flur 1566



EG-Garten Schlafzimmer 1569

Exposé - Galerie



EG-Garten Bad 1567

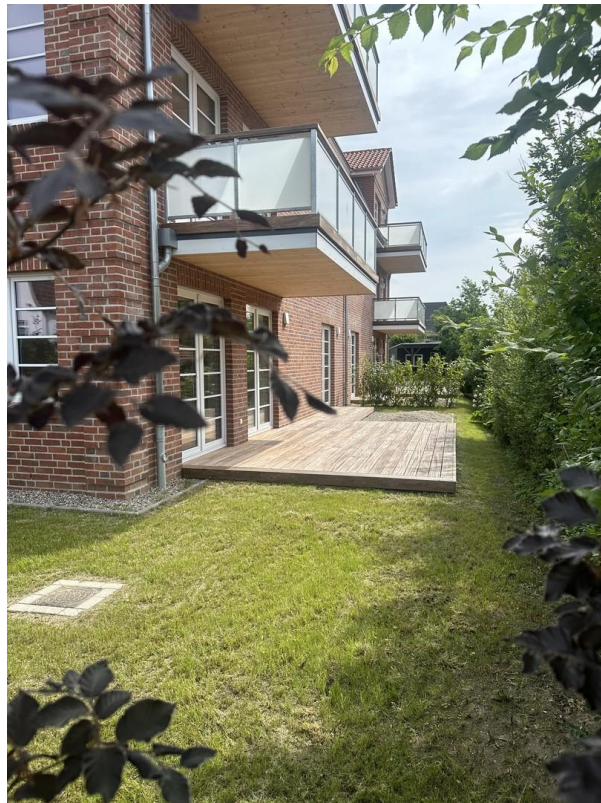


EG-Garten Abstellraum 1564

Exposé - Galerie



Treppenhaus 1562



Garten, Terrasse, Balkone 1316

Exposé - Galerie



Haus Gartenseite 1312

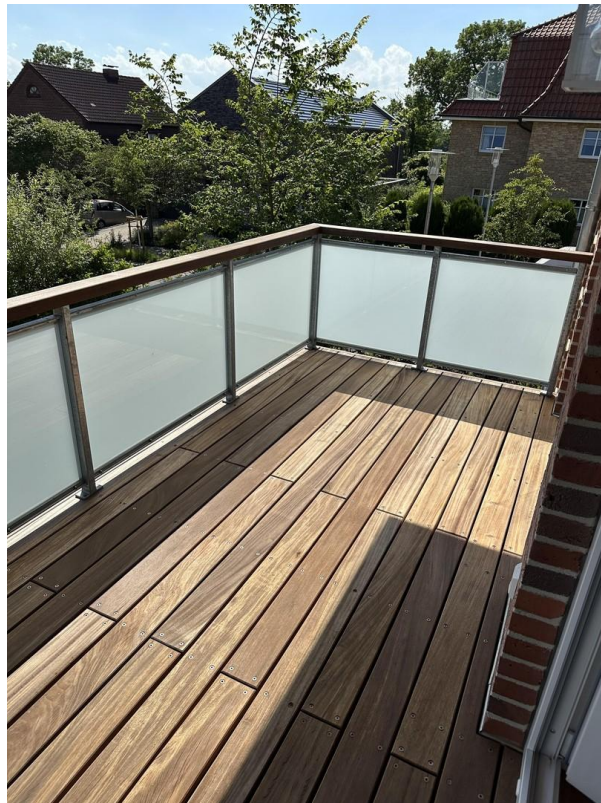


OG-Hafen Flur 1672

Exposé - Galerie



OG-Hafen Abstell/Gästebad 1671



OG-Hafen Balkon

Exposé - Galerie



OG-Hafen Balkon 1675



OG-Hafen WZ+EZ+Kü 1673

Exposé - Galerie



OG-Hafen WZ+EZ+Kü 1677



OG-Hafen Balkon 1676

Exposé - Galerie



OG-Hafen SchlafZi 1 1670



OG-Hafen SchlafZi 2

Exposé - Galerie



OG-Hafen Bad 0812

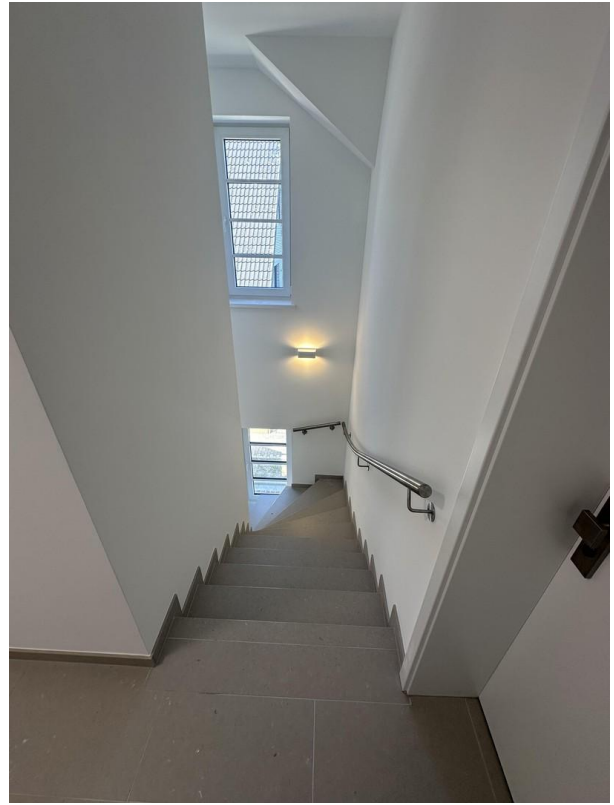


OG-Hafen Bad 1680

Exposé - Galerie



Haus und Parkplatz 0817

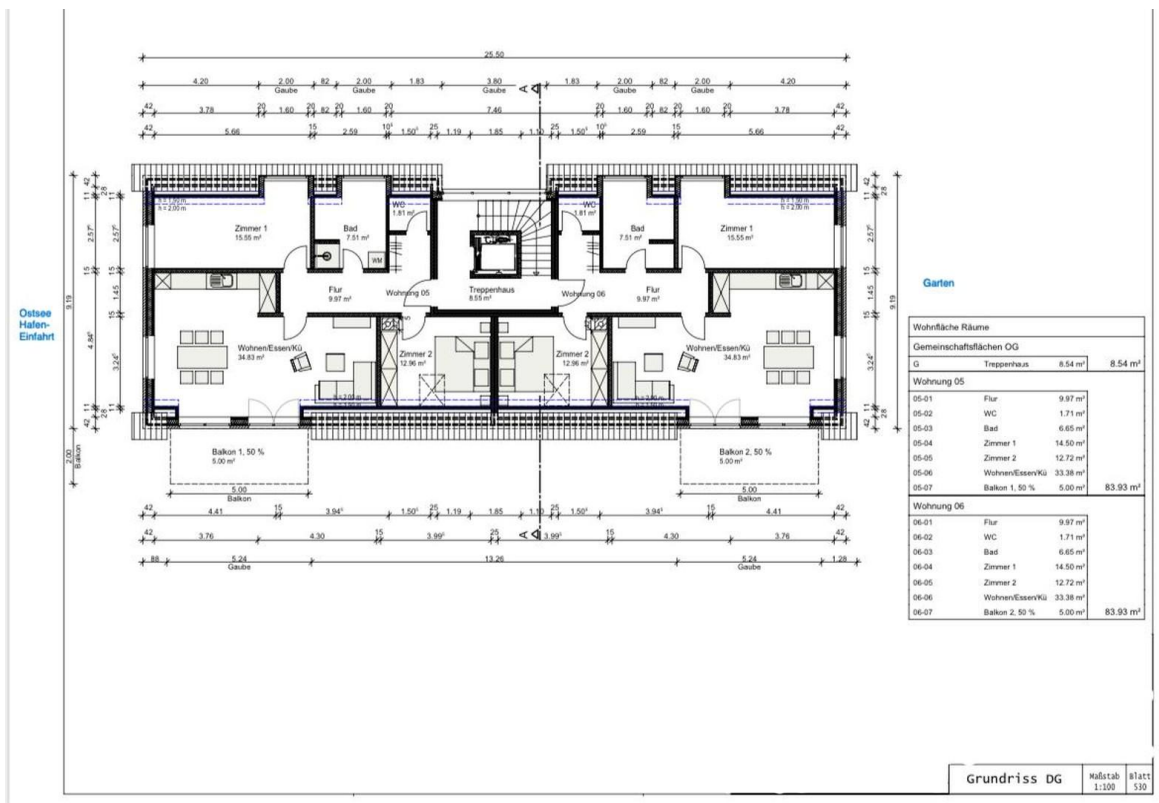


Treppenhaus 1563

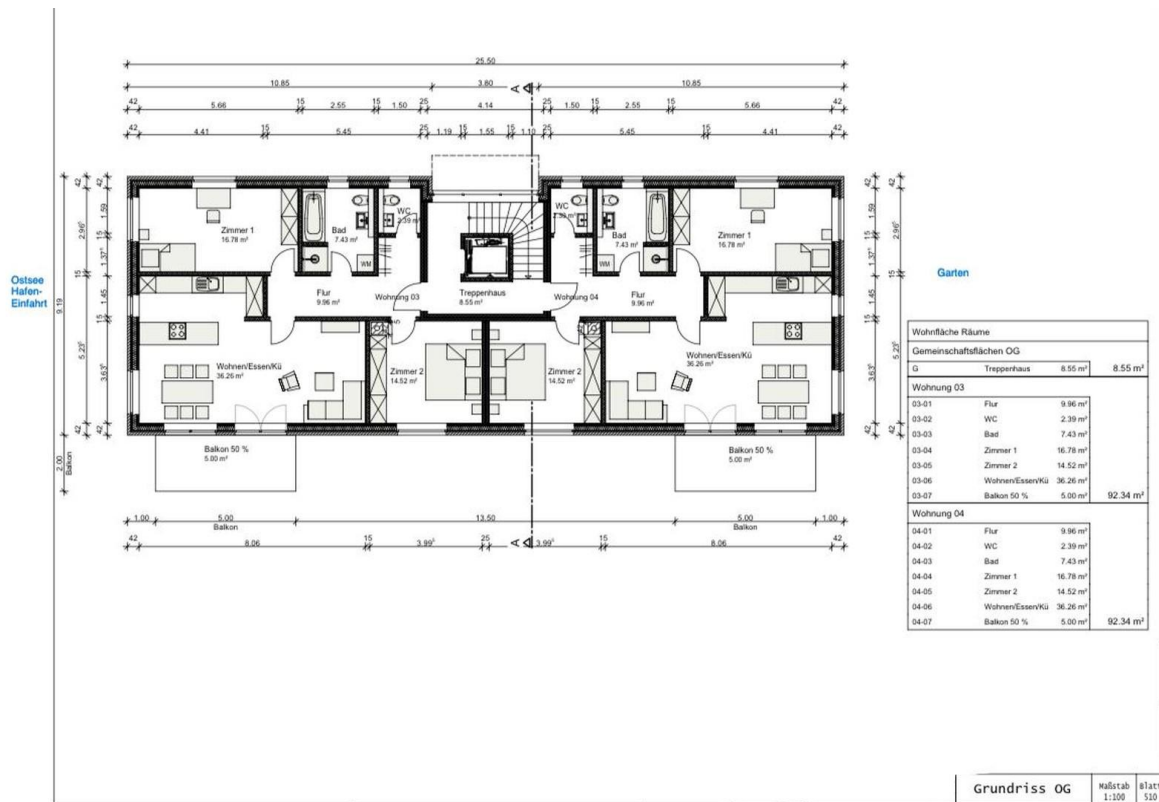


Parkplatz, Fahrradschuppen 814

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss