

# Exposé

## Wohnung in Neustadt

### Ostseeblick - Nah am Hafen und Innenstadt



Objekt-Nr. **OM-321118**

### Wohnung

Vermietung: **1.660 € + 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	83,93 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.980 €		

# 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 92,34 qm, 1.760 € (Wasserblick) VERMIETET

WHG 5: DG-Hafen 83,93 qm, 1.660 € (Wasserblick) VERMIETET

WHG 6: DG-Garten 83,93 qm, 1.660 € (Wasserblick)

Die Wohnungen haben 3 Zimmer: 2 Schlafzimmer und ein Zimmer ineinander gehend mit 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 und in zweiter Reihe
- nahe dem Stadtkern
- 1.100 qm Grundstück mit Garten

Das Haus wurde auf hochwertigem und exklusivem Niveau gebaut. 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

# Exposé - Galerie



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

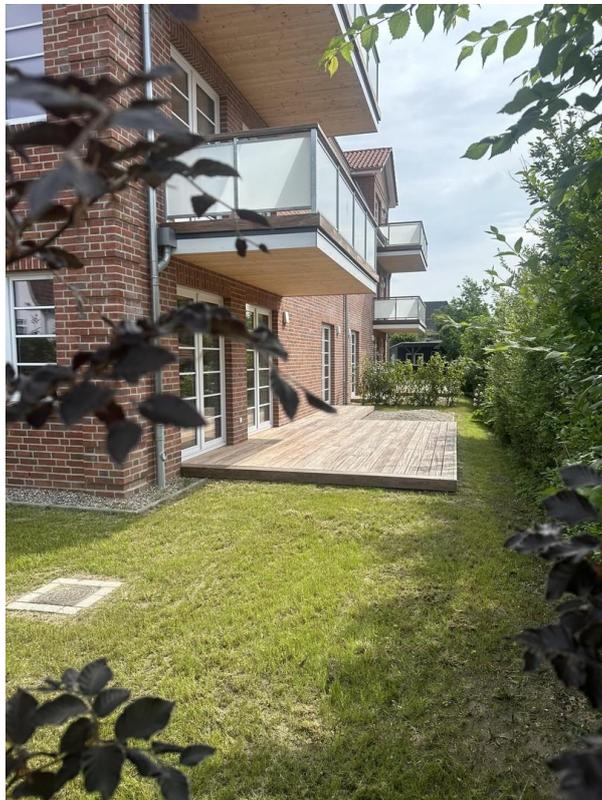


EG-Garten Abstellraum 1564

# Exposé - Galerie



Treppenhaus 1562



Garten, Terrasse, Balkone 1316

# Exposé - Galerie



Haus Gartenseite 1312

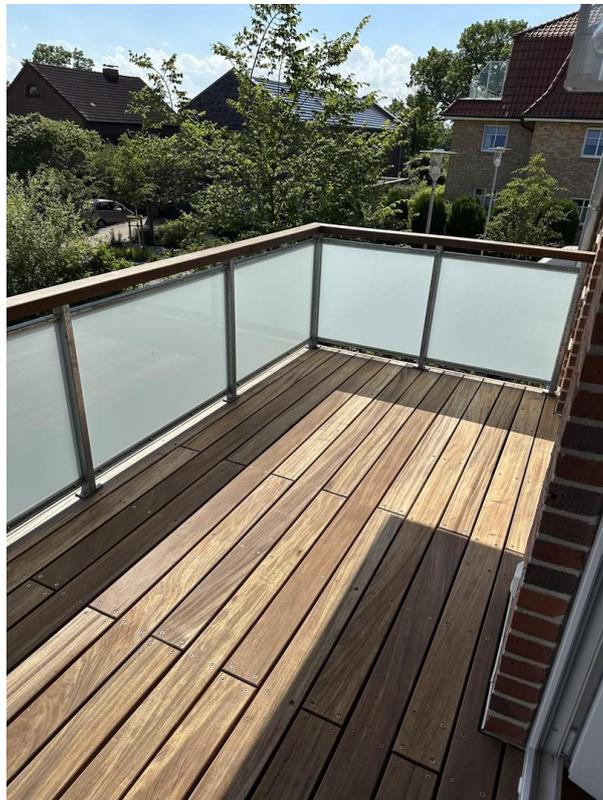


OG-Hafen Flur 1672

# 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

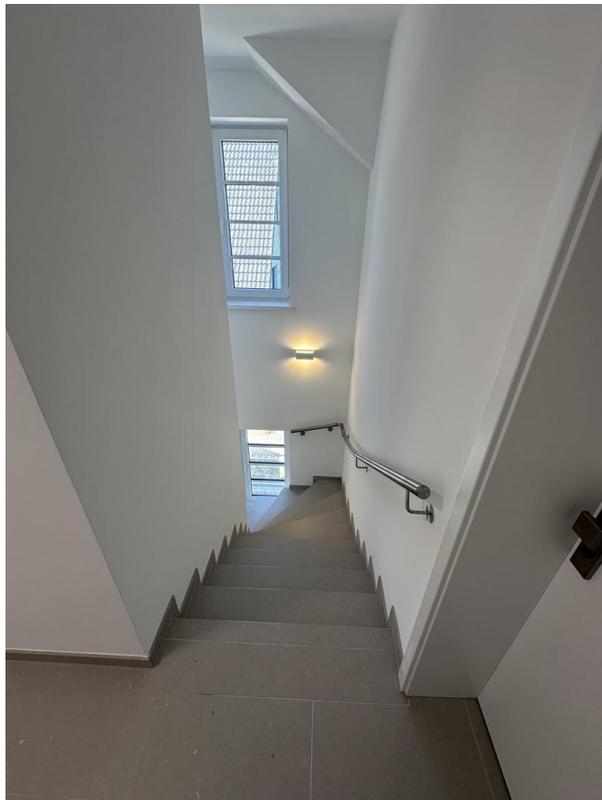


OG-Hafen Bad 1680

# Exposé - Galerie



Haus und Parkplatz 0817



Treppenhaus 1563

# Exposé - Galerie



OG-Garten Balkon 1590



OG-Garten WZ+EZ+Kü 1591

# Exposé - Galerie



OG-Garten WZ+EZ+Kü 1589



OG-Garten Flu+SZ 1586

# Exposé - Galerie



OG-Garten 1588



OG-Garten SchafZi 1584

# Exposé - Galerie



DG-Garten Abstell/Gästebad 585

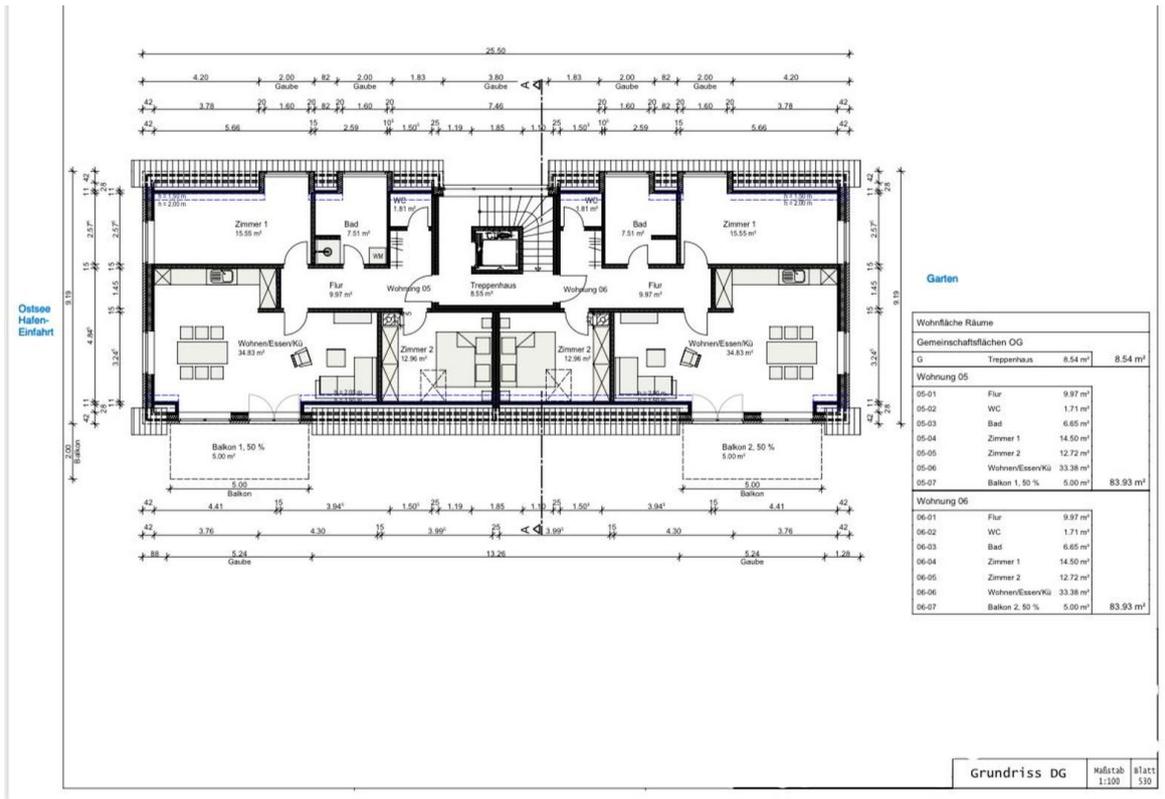


OG-Garten Bad 1587

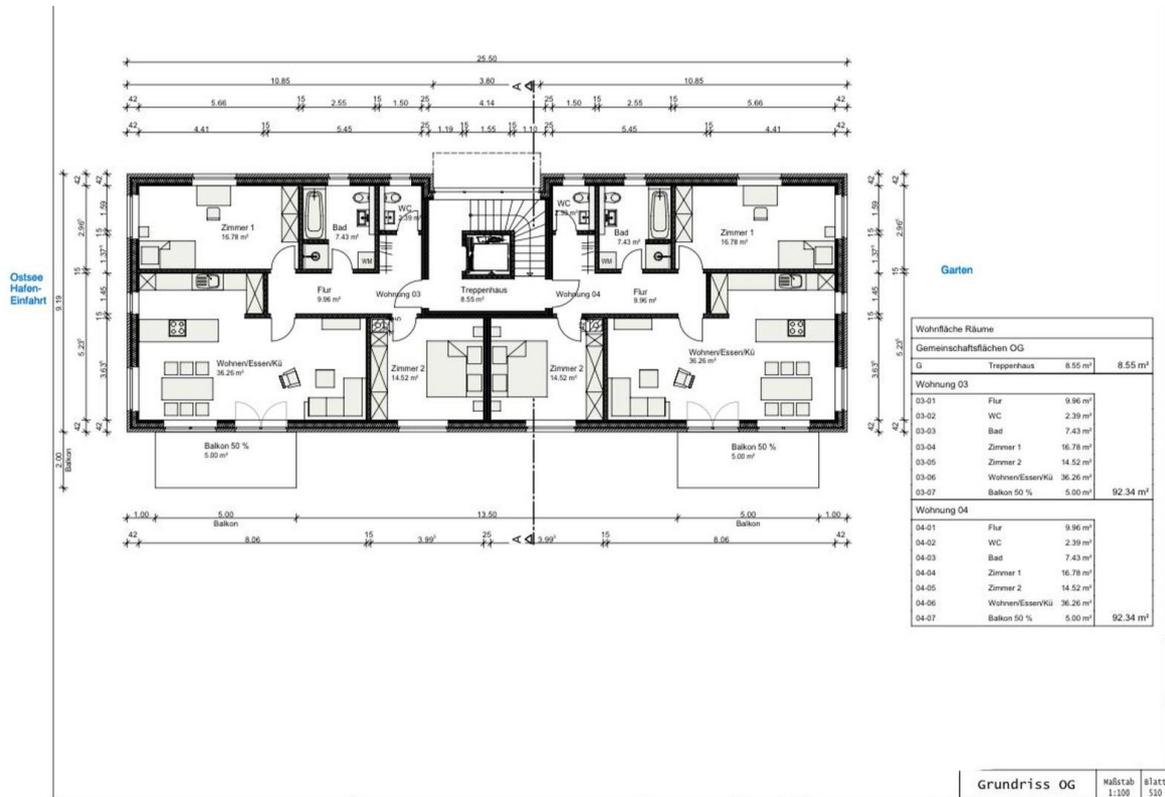


Parkplatz, Fahrradschuppen 814

# Exposé - Grundrisse

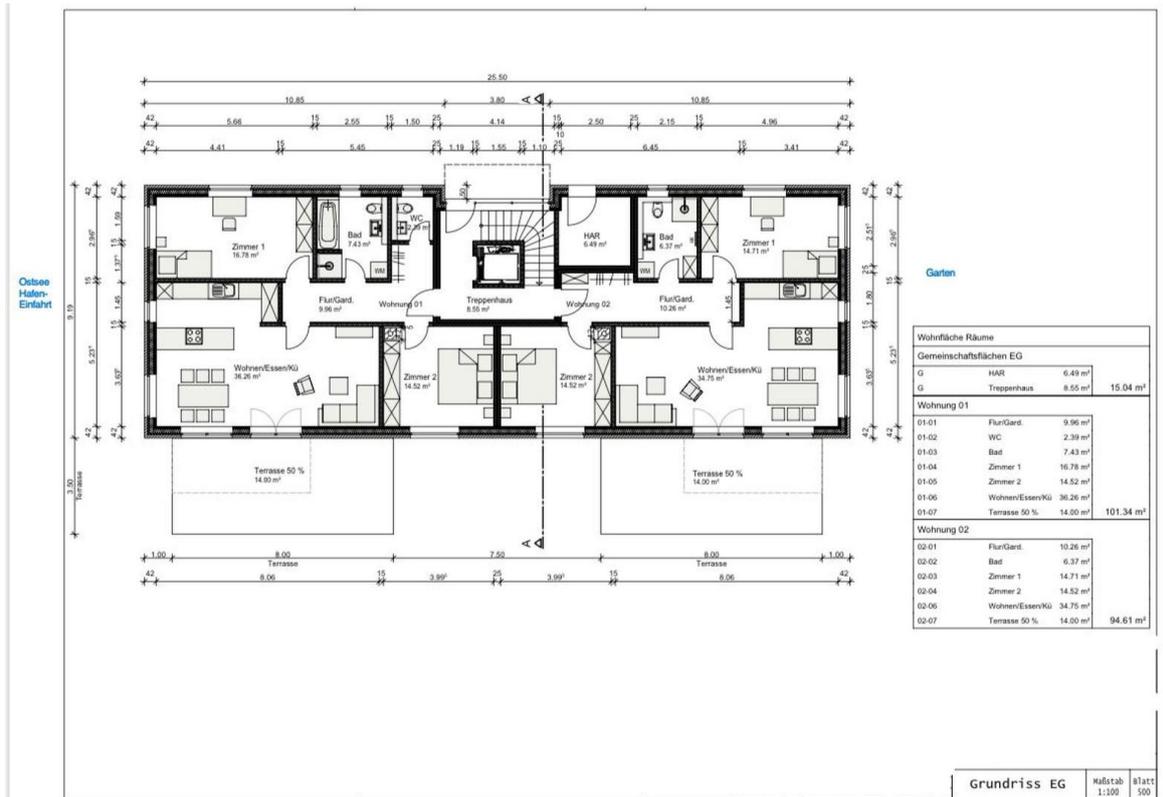


Dachgeschoss



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss