

Schashagen / Beusloe – Neustadt in Holstein

# Ihr Zuhause mit Rendite: Jetzt wohnen & vermieten

????????? ??????????: 23270024



???? ??????: 629.000 EUR • ??????????: ca. 328 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ??????? ??: 1.842 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 23270024 - 23730 Schashagen / Beusloe – Neustadt in Holstein

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23270024 - 23730 Schashagen / Beusloe – Neustadt in Holstein

?? ??? ??????

|                       |   |                      |   |
|-----------------------|---|----------------------|---|
| ???????? ??????????   | 23270024                                    | ????? ???????        | 629.000 EUR   |
| ????????????          | ca. 328 m <sup>2</sup>                      | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????        | ???????????????? ??????                     |                      |   |
| ?????????             | 10  |                      |   |
| ????????????? ???     | 5   |                      |   |
| ????????????          |   | ????? ?????????????? | 2014  |
| ????????????          | 5   | ?????????            | ???????   |
| ????? ??????????????  | 1950  | ????????????????     |   |
| ?????? ?????????????? | 5 x ??????????????<br>?????? ?????????????? | ?????????            | ?????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????, ??????????           |

???????? ??????????: 23270024 - 23730 Schashagen / Beusloe – Neustadt in Holstein

????????????? ???????????

|   |                              |  |                |
|---|------------------------------|--|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ??????????         | ?????????????????<br>?????????????   | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                  | ?????????????????<br>??????? | ?????????<br>?????????????<br>?????????????                                      | 137.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 04.06.2030                   | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                              | E              |
| ????? ????????????                                  | ???????                      | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>??????????????????? | 2014           |

???????? ??????????: 23270024 - 23730 Schashagen / Beusloe – Neustadt in Holstein

?? ?????????



???????? ??????????: 23270024 - 23730 Schashagen / Beusloe – Neustadt in Holstein

?? ?????????



???????? ??????????: 23270024 - 23730 Schashagen / Beusloe – Neustadt in Holstein

?? ?????????



???????? ??????????: 23270024 - 23730 Schashagen / Beusloe – Neustadt in Holstein

?? ?????????



???????? ??????????: 23270024 - 23730 Schashagen / Beusloe – Neustadt in Holstein

?? ?????????



???????? ??????????: 23270024 - 23730 Schashagen / Beusloe – Neustadt in Holstein

?? ?????????



???????? ??????????: 23270024 - 23730 Schashagen / Beusloe – Neustadt in Holstein

?? ?????????



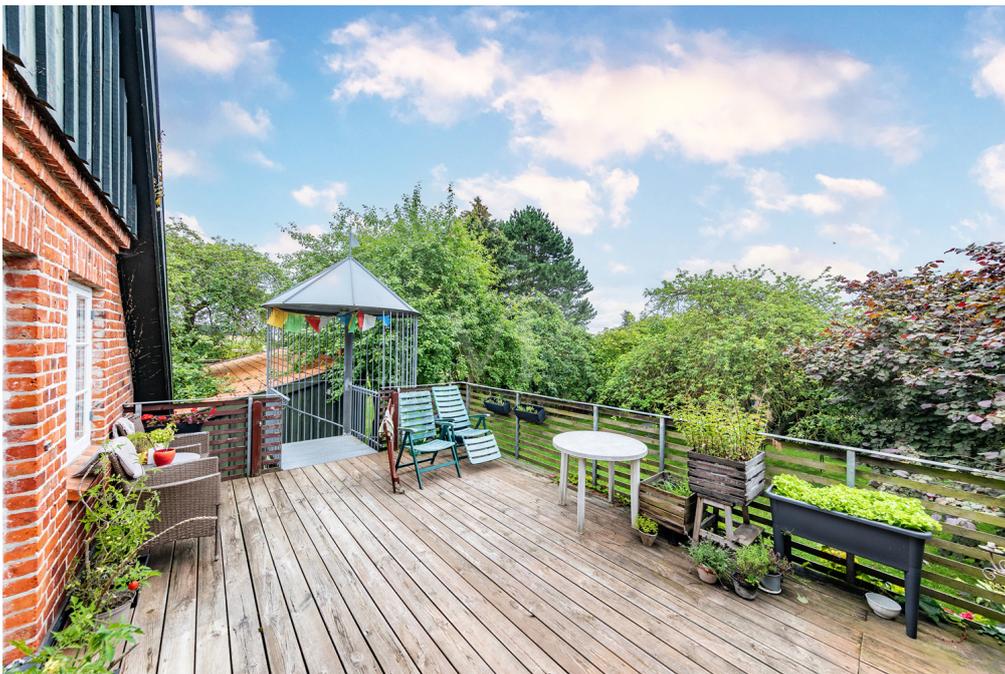
???????? ??????????: 23270024 - 23730 Schashagen / Beusloe – Neustadt in Holstein

?? ?????????



???????? ??????????: 23270024 - 23730 Schashagen / Beusloe – Neustadt in Holstein

?? ?????????



???????? ??????????: 23270024 - 23730 Schashagen / Beusloe – Neustadt in Holstein

?? ????????



???????? ??????????: 23270024 - 23730 Schashagen / Beusloe – Neustadt in Holstein

?? ?????????



???????? ??????????: 23270024 - 23730 Schashagen / Beusloe – Neustadt in Holstein

?? ????????



???????? ??????????: 23270024 - 23730 Schashagen / Beusloe – Neustadt in Holstein

?? ?????????



???????? ??????????: 23270024 - 23730 Schashagen / Beusloe – Neustadt in Holstein

??? ?????? ???????????

Inmitten der malerischen Landschaft von Beusloe nahe Neustadt in Holstein befindet sich dieses charmante ehemalige Bauernhaus, das in ein ansprechendes Mehrfamilienhaus umgebaut wurde. Das Gebäude umfasst fünf hochwertige Wohnungen und bietet insgesamt 327,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1842 m<sup>2</sup> mit altem Baumbestand. Die großzügige Maisonettewohnung bietet dem neuen Eigentümer auf ca. 134 m<sup>2</sup> eine sehr charmante und individuelle Wohnung zur Eigennutzung in Ostseenähe.

Das Mehrfamilienhaus wurde 1950 erbaut und in den Jahren 1998 und 1999 mit hochwertigen Materialien kernsaniert. Die Sanierung umfasste dänische, isolierverglaste Holzfenster und Türen sowie eine elegante Metall-Wendeltreppe. Besonders hervorzuheben ist die Maisonette-Wohnung im gesamten Westteil des Gebäudes, die mit einem großen Panoramafenster ausgestattet ist und einen beeindruckenden Blick auf die umliegende Natur bietet.

In den Wohnungen wurden hochwertige Fußböden wie Schlosdielenböden, Estland-Natursteinplatten W3 und Holzdielenböden verlegt. Alle Wohnungen sind zudem mit modernen Einbauküchen ausgestattet. Die Küche in der Wohnung 3 sowie die Küche in Wohnung 5 sind Eigentum der Mieter. Die Wohnungen verfügen über zusätzliche Abstellräume und Parkplätze auf dem Grundstück.

Die Immobilie bietet durch ihre hochwertige Ausstattung und die idyllische Lage mit Nähe zu Neustadt in Holstein zugleich ein neues Zuhause kombiniert mit einer zukunftssicheren Kapitalanlage. Es bestehen langjährige feste Mietverhältnisse ohne Mietrückstände mit attraktiven Mieteinnahmen.

Dieses Exposé soll Ihnen einen ersten Eindruck der Immobilie vermitteln. Gerne zeigen wir Ihnen das Haus bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

???????? ??????????: 23270024 - 23730 Schashagen / Beusloe – Neustadt in Holstein

????????????????? ??? ??????????

Wohnfläche: ca. 327,57 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: ca. 1842 m<sup>2</sup> Eigenland, Hofplatz und geräumiges Nebengebäude

Baujahr: 1950

Kernsaniert: 1998 und 1999 mit hochwertigen Materialien

Dänische, isolierverglaste Holzfenster und Türen, Metall-Wendeltreppe, hochwertige Fußböden

Maisonette-Wohnung im gesamten Westteil des Gebäudes mit großem Panoramafenster

Fünf fest vermietete Wohnungen

Abstellräume außerhalb des Hauses

Böden sind teilweise aus Naturstein W3, Holzdielen, Laminat und Fliesen

Gasheizung Baujahr 2014 (Flüssiggas) , Gebäude energetisch umfangreich modernisiert

Parkplätze vor dem Haus

??????? ???????: 23270024 - 23730 Schashagen / Beusloe – Neustadt in Holstein

??? ??? ??? ????????????

Beusloe ist ein idyllisches, ländliches Dorf in der Nähe von Neustadt in Holstein, im Kreis Ostholstein, Schleswig-Holstein. Die ruhige und naturnahe Umgebung macht Beusloe zu einem idealen Wohnort für diejenigen, die dem Trubel der Stadt entfliehen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Natur und Freizeit: Umgeben von weiten Feldern, Wäldern und sanften Hügeln bietet Beusloe zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Golfen, Wandern, Radfahren und Reiten. Die Ostseeküste mit ihren wunderschönen Stränden ist nur eine kurze Autofahrt entfernt und lädt zum Baden, Segeln und Entspannen ein.

Verkehrsanbindung: Beusloe ist verkehrsgünstig gelegen und über gut ausgebaute Straßen leicht erreichbar. Die Autobahn A1 ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet eine schnelle Verbindung nach Lübeck, Hamburg und Kiel. Der nahegelegene Bahnhof in Neustadt in Holstein ermöglicht eine bequeme Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Infrastruktur: Das nahegelegene Neustadt in Holstein bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und medizinischen Einrichtungen. Auch kulturelle Angebote wie Museen, Theater und Veranstaltungen sind in Neustadt zu finden, was die Region zu einem attraktiven Wohnort macht.

Fazit: Beusloe kombiniert ländliche Ruhe mit der Nähe zur Ostsee und einer guten Anbindung an größere Städte. Diese Lage macht den Ort besonders attraktiv für Familien, Naturliebhaber und all jene, die eine hohe Lebensqualität in einer friedlichen Umgebung suchen.

???????? ??????????: 23270024 - 23730 Schashagen / Beusloe – Neustadt in Holstein

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.6.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 137.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 23270024 - 23730 Schashagen / Beusloe – Neustadt in Holstein

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Jessica Koppitz

---

Brückstraße 26, 23730 Neustadt in Holstein

Tel.: +49 4561 - 55 98 99 0

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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