Scharbeutz

Die Ostsee ist Ihr Nachbar! Traumhaftes Haus mit Kamin, Dachterrasse & Doppelcarport

Property ID: 25169026

PURCHASE PRICE: 825.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 138 m^2 • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 393 m^2

Property ID: 25169026 - 23683 Scharbeutz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25169026 - 23683 Scharbeutz

At a glance

Property ID	25169026
Living Space	ca. 138 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2007
Type of parking	2 x Car port

Purchase Price	825.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25169026 - 23683 Scharbeutz

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	10.07.2034
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	79.25 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 25169026 - 23683 Scharbeutz

The property

Property ID: 25169026 - 23683 Scharbeutz

The property

Property ID: 25169026 - 23683 Scharbeutz

The property

Property ID: 25169026 - 23683 Scharbeutz

The property

Property ID: 25169026 - 23683 Scharbeutz

The property

Property ID: 25169026 - 23683 Scharbeutz

The property

Property ID: 25169026 - 23683 Scharbeutz

The property

Property ID: 25169026 - 23683 Scharbeutz

The property

Property ID: 25169026 - 23683 Scharbeutz

The property

Property ID: 25169026 - 23683 Scharbeutz

The property

Property ID: 25169026 - 23683 Scharbeutz

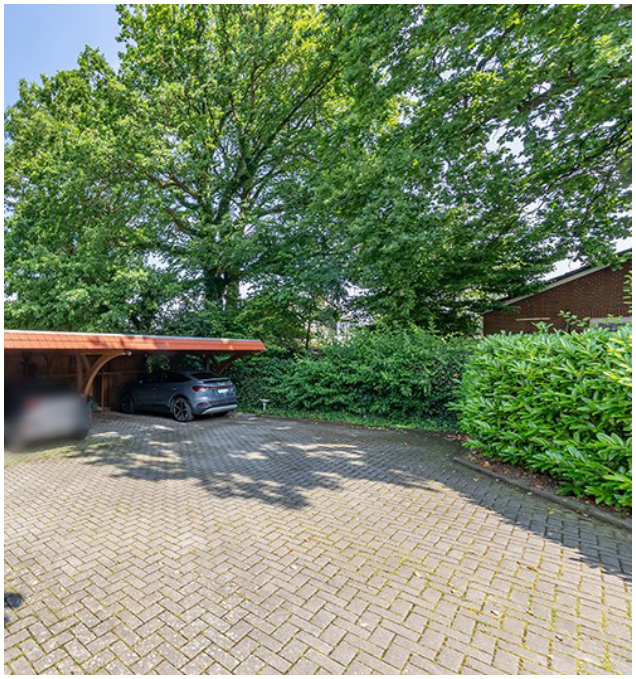
The property

Property ID: 25169026 - 23683 Scharbeutz

The property

Property ID: 25169026 - 23683 Scharbeutz

The property



Property ID: 25169026 - 23683 Scharbeutz

The property

Property ID: 25169026 - 23683 Scharbeutz

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0451 - 88 18 322 0

Shop Bad Schwartau | Lübecker Straße 1 | 23611 Bad Schwartau | bad.schwartau@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/bad-schwartau

Property ID: 25169026 - 23683 Scharbeutz

A first impression

Strandleben oder gediegenes Wohnen? Hier finden Sie beides!

Das im Jahr 2007 erbaute Haus weist eine Wohnfläche von ca. 138 m² und eine Grundstücksfläche von ca. 393 m² auf. Die Immobilie bietet gehobene Ausstattungsqualität und überzeugt durch ihre ansprechende Architektur und durchdachte Raumaufteilung. Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Ein Highlight ist das Schlafzimmer mit Dachterrasse, von der aus man im Winter teilweise sogar Meerblick genießen kann; letzteres ist auch von einem der Kinderzimmer möglich.

Beim Betreten der Immobilie befinden Sie sich in der Diele, von der aus alle Räumlichkeiten im Erdgeschoss ausgehen.

Im Wohnzimmer sorgt ein funktionsfähiger Kamin für Gemütlichkeit, während Plissees für ausreichend Privatsphäre sorgen. Der insgesamt großzügige Wohn- und Essbereich lädt ein, dort schöne gemeinsame Stunden mit der Familie oder Freunden zu verleben. Die integrierte, offene Küche sorgt für Anbindung an das Geschehen, sodass das Kochen zum freudigen Erlebnis werden kann.

Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Duschbad für Gäste oder als Ausweichmöglichkeit und ein Hauswirtschaftsraum mit weiterem Küchenmobiliar sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Über eine offene Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses. Hier befinden sich 2 Zimmer, die optional als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können, sowie der Master - Bedroom mit direktem Zugang zur Dachterrasse, die im Herbst & Winter einen Blick gen Ostsee freigibt. Von einem der Kinderzimmer kann man ebenfalls im Winter einen Teil-Meerblick genießen.

Die jetzigen Eigentümer haben den Bereich etwas separiert und eine Wand gezogen, sodass die Kinder jederzeit ungestört das Bad besuchen können, ohne das Eltern - Schlafzimmer betreten zu müssen. Im ursprünglichen Zustand war das Bad nur über das große Schlafzimmer (idealerweise Elternbereich) zugänglich.

Der Dachboden bietet Platz für allerlei Praktisches, saisonale Dekoration oder Sport-Equipment. Eine Ausbaumöglichkeit ist hier jedoch ebenfalls gegeben.

Der Garten punktet mit einer schönen, umherlaufenden Terrasse, Obstbäumen und einem sehr gepflegten Zustand.

Zum Haus gehört ein Doppelcarport und ein separater Kellerraum, der sich im benachbarten Gebäude (Teil der WEG-Anlage) befindet.

Die Fußbodenbegleitheizung im Wohnzimmer sowie in beiden Bädern sorgt dafür, dass es auch an kalten Tagen angenehm warm ist.

Insgesamt handelt es sich hier um eine direkt bezugsfertige Immobilie mit Platz für die Familie oder als schöner Zweitwohnsitz für eigene Ferienzwecke. Die strandnahe Lage bietet ein hohes Maß an Komfort - tägliche Spaziergänge am Strand nach einem langen Arbeitstag sind hier unkompliziert möglich - es trennen Sie fußläufig nur ca. 600 m von einer Meeresbrise.

Die Immobilie ist Teil einer Gemeinschaft nach WEG mit einem Verwalter, was eine geordnete und professionelle Verwaltung gewährleistet. Aufgrund der ursprünglichen Planung und Genehmigung als Haus mit zwei Wohneinheiten, wird das Gebäude im Energieausweis als Zweifamilienhaus klassifiziert - jedoch wurde das Haus nie mit 2 Parteien errichtet sondern seit jeher als ein Haus. Die die WEG-Aufteilung wird ein monatliches Hausgeld, welches alle Unkosten enthält exkl. Strom, von derzeit 605,00 € monatlich fällig. Die WEG besteht aus insgesamt 3 Parteien.

Sie sind neugierig geworden? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf, um gemeinsam einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, sodass Sie sich von dieser hervorragenden Immobilie persönlich überzeugen können!

Property ID: 25169026 - 23683 Scharbeutz

Details of amenities

* Baujahr 2007
* 4 Zimmer
* ca. 138 m² Wohnfläche
* 393 m² Grundstück
* Schlafzimmer mit Dachterrasse
* teilw. Meerblick von der Dachterrasse & einem der Kinderzimmer im Winter
* funktionsfähiger Kamin im Wohnzimmer
* 3 große, elektrische Markisen
* Fußbodenbegleitheizung im Wohnzimmer & beiden Bädern
* Obstbäume
* Gartenhaus mit Platz für Fahrräder
* 2 Carportstellplätze
* Gemeinschaft nach WEG mit Verwalter

Erneuerungen durch den jetzigen Eigentümer seit 2020 fortlaufend:

* Malerarbeiten im Innenbereich
* E-Geräte innerhalb der Küche teilw. erneuert
* Wände im Bereich Schlafzimmer - Bad im Obergeschoss gezogen
* maßgefertigte Einbauschränke wurden verbaut
* Dachfenster im Obergeschoss (dreifach verglast)
* Installation eines LAN Systems (Devolo über Stromkreislauf)

Der guten Ordnung halber möchten wir hier erwähnen, dass das Gebäude seinerzeit als Haus mit zwei Wohneinheiten geplant, und genehmigt wurde. Es hat jedoch den Charakter eines Hauses, da das Gebäude durchgehend und nicht getrennt genutzt und bewohnt wird. Somit gibt es eine Teilungserklärung, einen Verwalter und ein monatliches Hausgeld - mit letzterem sind alle monatlichen Nebenkosten außer der Stromkosten abgegolten.

Property ID: 25169026 - 23683 Scharbeutz

All about the location

Die Immobilie befindet sich bevorzugter Wohngegend von Scharbeutz, in ruhiger Sackgassenlage. Die Ostsee und der wunderschöne Strand sind fußläufig ca. 8 Minuten vom Objekt entfernt. Diverse Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomien, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sowie Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Scharbeutz ist ein pulsierender Ort und beliebtes Urlaubsdomizil: exklusive Geschäfte, die Strandpromenade und die Seebrücke sorgen ebenso für Urlaubsfeeling, wie eine Vielzahl von exquisiten Restaurants und Cafés.

Lübeck und Hamburg sind sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn problemlos erreichbar: Lübeck erreichen Sie in ca. 20 Autominuten, Hamburg in ca. 50 Autominuten.

Property ID: 25169026 - 23683 Scharbeutz

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 79.25 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25169026 - 23683 Scharbeutz

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau
Tel.: +49 451 - 88 18 322 0
E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com