Scharbeutz

Moderne Doppelhaushälfte mit reduzierter Provision, Balkon, Wintergarten & Doppelcarport in begehrter Wohnlage

??????? ????????: 25169020

???? ??????: 690.000 EUR • ?????????: ca. 152 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 451 m²

??????? ????????: 25169020 - 23683 Scharbeutz

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

??????? ????????: 25169020 - 23683 Scharbeutz

?? ??? ?????

??????? ????????	25169020
?????????	ca. 152 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????	2
???? ??????????	2001
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	690.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 11.900 € (inkl. MwSt.)
??????? ??????????	??????
??????	???????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25169020 - 23683 Scharbeutz

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	30.08.2033
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ?????????? ?????????	64.43 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2001

??????? ????????: 25169020 - 23683 Scharbeutz

?? ???????

??????? ????????: 25169020 - 23683 Scharbeutz

?? ???????

??????? ????????: 25169020 - 23683 Scharbeutz

?? ???????

??????? ????????: 25169020 - 23683 Scharbeutz

?? ???????

??????? ????????: 25169020 - 23683 Scharbeutz

?? ???????

??????? ????????: 25169020 - 23683 Scharbeutz

?? ???????

??????? ????????: 25169020 - 23683 Scharbeutz

?? ???????

??????? ????????: 25169020 - 23683 Scharbeutz

?? ???????

??????? ????????: 25169020 - 23683 Scharbeutz

?? ???????

??????? ????????: 25169020 - 23683 Scharbeutz

?? ???????

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

??????? ????????: 25169020 - 23683 Scharbeutz

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

Diese gepflegte Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 2001, bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 152 m² und befindet sich auf einem ca. 451 m² großen Grundstück. Die Immobilie ist dank Fernwärme energetisch gut vorbereitet und liegt zudem in einer ruhigen Sackgassenlage mit Nähe zum Wald & zum Strand.

Die Immobilie überzeugt durch ihre praktische Aufteilung in zwei Einheiten, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Diese Aufteilung ist besonders attraktiv für Familien, die eine mehrgenerationenfreundliche Aufteilung wünschen oder eine separate Wohneinheit für Gäste planen. Auf eine Ferienvermietung müssen Interessenten allerdings verzichten, da diese in diesem Gebiet nicht gestattet ist.

Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, verteilt auf zwei Ebenen, die durch helle Fliesen und widerstandsfähigen Laminatboden optisch ansprechend gestaltet sind. Die vielseitige Raumaufteilung bietet ausreichend Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung.

Beide Wohneinheiten sind jeweils mit einer Küche ausgestattet, was das Kochen und Zubereiten von Mahlzeiten erheblich erleichtert. Die insgesamt zwei Badezimmer unterstreichen die Funktionalität dieser Doppelhaushälfte.

Nicht nur die Innenräume punkten mit Großzügigkeit und Komfort: Ein Wintergarten sowie ein Balkon bieten zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien und erweitern den Wohnbereich zu einer naturnahen Ganzjahresnutzung. Der Wintergarten, der von der Küche und dem Wohnzimmer aus erreichbar ist, bietet selbst an kühleren Tagen einen angenehmen Rückzugsort.

Die Immobilie ist mit Kunststoff- und Holzfenstern ausgestattet, die für eine gute Belüftung und Lichtdurchflutung der Räume sorgen und gleichzeitig eine ansprechende optische Vielfalt bieten. Die Beheizung erfolgt durch eine effiziente Zentralheizung, die für ein behagliches Wohnklima sorgt.

Ein Doppelcarport mit zusätzlichem Stauraum bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie weiteren Lagerraum für Gartengeräte oder Fahrräder. Der Garten ist überschaubar und erfordert keinen hohen Pflegeaufwand, bietet aber dennoch genügend Fläche für entspannte Stunden im Freien sowie für individuelle Gestaltungsideen.

Diese Immobilie ist ideal für Kaufinteressenten, die großen Wert auf eine gepflegte, sofort beziehbare Doppelhaushälfte legen, die durch ihre flexible Raumaufteilung und gute Ausstattung überzeugt. Die Lage bietet eine gute Anbindung an naheliegende Ortszentren und Verkehrsinfrastruktur, was den täglichen Bedarf sowie Mobilität problemlos abdeckt.

Die Immobilie eignet sich sowohl für Familien, die eine harmonische Umgebung suchen, als auch für Paare, die Platz für individuelle Interessen benötigen, wie etwa ein Arbeitszimmer oder ein zusätzliches Hobbyzimmer.

Ein Besichtigungstermin lohnt sich, um sich von der Vielseitigkeit und dem Zustand dieser Immobilie persönlich zu überzeugen - wir freuen uns auf Ihren Anruf zwecks individueller Terminvereinbarung!

??????? ????????: 25169020 - 23683 Scharbeutz

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

* Baujahr 2001
* 6 Zimmer auf ca. 152 m² Wohnfläche (3 Zimmer je Einheit)
* ca. 451 m² Grundstück (Eigenland)
* Aufteilung in 2 Einheiten aktuell
* 2 Küchen, 2 Bäder
* Fliesen & Laminat als Bodenbelag
* Kunststoff- und Holzfenster
* Wintergarten
* Balkon bei der oberen Einheit
* kein Keller
* Doppelcarport mit Stauraum
* Beheizung über Fernwärme
* ruhige Sackgassenlage
* viele Nutzungsmöglichkeiten dank der Aufteilung in 2 Einheiten
* Ferienvermietung ist in diesem Gebiet untersagt

??????? ????????: 25169020 - 23683 Scharbeutz

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

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.

??????? ????????: 25169020 - 23683 Scharbeutz

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.8.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 64.43 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

??????? ????????: 25169020 - 23683 Scharbeutz

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

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

Thorsten Claus

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

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

www.von-poll.com