Scharbeutz

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

CODICE OGGETTO: 25169020

PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 451 m^2

CODICE OGGETTO: 25169020 - 23683 Scharbeutz

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25169020 - 23683 Scharbeutz

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25169020
Superficie netta	ca. 152 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Bagni	2
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	690.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 11.900 € (inkl. MwSt.)
Stato dell’immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25169020 - 23683 Scharbeutz

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Tele
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.08.2033
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	64.43 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

CODICE OGGETTO: 25169020 - 23683 Scharbeutz

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25169020 - 23683 Scharbeutz

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25169020 - 23683 Scharbeutz

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25169020 - 23683 Scharbeutz

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25169020 - 23683 Scharbeutz

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25169020 - 23683 Scharbeutz

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25169020 - 23683 Scharbeutz

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25169020 - 23683 Scharbeutz

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25169020 - 23683 Scharbeutz

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25169020 - 23683 Scharbeutz

La proprietà

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

CODICE OGGETTO: 25169020 - 23683 Scharbeutz

Una prima impressione

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!

CODICE OGGETTO: 25169020 - 23683 Scharbeutz

Dettagli dei servizi

* 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

CODICE OGGETTO: 25169020 - 23683 Scharbeutz

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25169020 - 23683 Scharbeutz

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25169020 - 23683 Scharbeutz

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thorsten Claus

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com