

Scharbeutz

# Wohnen wie im eigenen Haus: Maisonettewohnung mit Dachterrasse & Doppelcarport, fußläufig zum Strand

Objektnummer: 25169026\_ETW



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

**KAUFPREIS: 825.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 393 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## Auf einen Blick

Objektnummer	25169026_ETW	Kaufpreis	825.000 EUR
Wohnfläche	ca. 138 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2020
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2007		
Stellplatz	2 x Carport		

Objektnummer: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	79.25 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.07.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



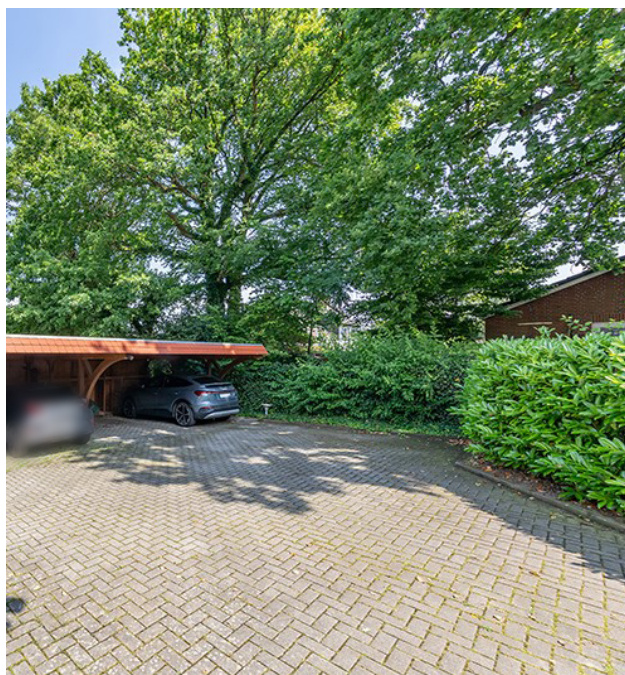
Objektnummer: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz**

## Ein erster Eindruck

**Strandleben oder gediegenes Wohnen? Hier finden Sie beides!**

Das moderne Gebäude wurde 2007 erbaut und befindet sich in einem tadellosen, sehr gepflegten Zustand. Die Wohnung, welche über zwei Ebenen verläuft (Erdgeschoss und Obergeschoss) weist eine Wohnfläche von ca. 138 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksfläche von ca. 393 m<sup>2</sup> auf. Die Immobilie bietet gehobene Ausstattungsqualität und überzeugt durch ihre ansprechende Architektur und durchdachte Raumaufteilung. Die Wohnung 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 erleben. 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 Holzterasse gelangen Sie in das Obergeschoss der Wohnung. 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 Angebot gehört ein Doppelcarport und ein separater Kellerraum.**

**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 kleinen Gemeinschaft nach WEG, bestehend aus dieser Einheit und zwei weiteren Wohnungen im Nachbarhaus. Daher ist das Gesamtgrundstück von 786 qm entsprechend durch zwei Häuser geteilt. Die beiden Häuser mit ihren Wohnungen sind in wirtschaftlicher und baulicher Hinsicht (Instandsetzung, Veränderung etc.) weitestgehend getrennt. Die Kosten sind sehr übersichtlich: das Wohngeld beträgt aktuell monatlich € 573,16 (inkl. Heizung durch Fernwärme, Warm- und Kaltwasser, Versicherungen, Müllabfuhr, Allgemeinstrom, Verwaltergebühren etc.). Hinzu kommt eine monatliche Rücklagenbildung von € 31,63. Strom separat.**

**Die tatsächlichen Betriebskosten betragen im Jahr 2024 bei einem ganzjährigen 3-4 Personenhaushalt € 489,- im Monat zzgl. der Rücklagenbildung. Strom separat.**

**Objektnummer: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz**

## **Ausstattung und Details**

- \* Baujahr 2007
  - \* 4 Zimmer
  - \* ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - \* 393 m<sup>2</sup> Grundstück
  - \* Schlafzimmer mit Dachterrasse
  - \* teilw. Meerblick von der Dachterrasse & einem der Kinderzimmer im Winter
  - \* funktionsfähiger Kamin im Wohnzimmer
  - \* 3 große, elektrische Markisen
  - \* Fußbodenbeheizung im Wohnzimmer & beiden Bädern
  - \* Obstbäume
  - \* Gartenhaus mit Platz für Fahrräder
  - \* 2 Carportstellplätze
- 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)

**Objektnummer: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz**

## **Alles zum Standort**

**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.**

**Objektnummer: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz**

## **Weitere Informationen**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 10.7.2034.**

**Endenergieverbrauch beträgt 79.25 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.**

**Die Energieeffizienzklasse ist C.**

**Objektnummer: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Thorsten Claus**

---

**Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau**

**Tel.: +49 451 - 88 18 322 0**

**E-Mail: [bad.schwartau@von-poll.com](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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