

Scharbeutz

# Wunderschönes Haus in Ostseennähe mit ruhiger Sackgassenlage, Kamin, Dachterrasse und Doppelcarport

Objektnummer: 24169016



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

KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 393 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24169016 - 23683 Scharbeutz

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

Objektnummer: 24169016 - 23683 Scharbeutz

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 24169016    |
| Wohnfläche   | ca. 138 m²  |
| Dachform     | Satteldach  |
| Zimmer       | 4           |
| Schlafzimmer | 3           |
| Badezimmer   | 2           |
| Baujahr      | 2007        |
| Stellplatz   | 2 x Carport |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 799.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                            |

Objektnummer: 24169016 - 23683 Scharbeutz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieinformationen        | 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: 24169016 - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169016 - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169016 - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169016 - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169016 - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169016 - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169016 - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169016 - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169016 - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169016 - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169016 - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



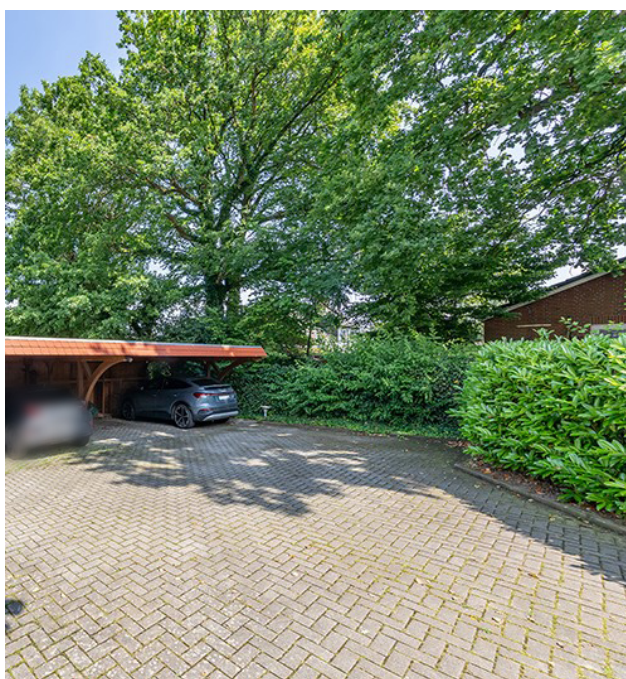
Objektnummer: 24169016 - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169016 - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169016 - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169016 - 23683 Scharbeutz

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Lübeck**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24169016 - 23683 Scharbeutz

## Ein erster Eindruck

Strandleben oder Ruheoase? Hier finden Sie beides!

Das im Jahr 2007 erbaute Haus mit zwei Wohneinheiten 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. 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 Holzterasse 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, einem sehr gepflegten Zustand und eignet sich aufgrund der ganztägigen Besonnung als herrlicher Ruhebereich.

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 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 wird es durchgehend und nicht getrennt genutzt und bewohnt. Hierdurch wird ein monatliches Hausgeld, welches alle Unkosten enthält exkl. Strom, von derzeit 502,00 € 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!

Objektnummer: 24169016 - 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
  - \* 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, genehmigt und errichtet 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 (WEG-Teilung).

Objektnummer: 24169016 - 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: 24169016 - 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: 24169016 - 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)