

Scharbeutz

# Exklusives Immobilienangebot: moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in Strandnähe

*Property ID: 26169002*



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

**PURCHASE PRICE: 690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 66 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26169002 - 23683 Scharbeutz**

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

Property ID: 26169002 - 23683 Scharbeutz

## At a glance

Property ID	26169002	Purchase Price	690.000 EUR
Living Space	ca. 66 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1		
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	2016	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Outdoor parking space	Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 26169002 - 23683 Scharbeutz

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	42.78 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.12.2033	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 26169002 - 23683 Scharbeutz

## The property



Property ID: 26169002 - 23683 Scharbeutz

## The property



Property ID: 26169002 - 23683 Scharbeutz

## The property



Property ID: 26169002 - 23683 Scharbeutz

## The property



Property ID: 26169002 - 23683 Scharbeutz

## The property



Property ID: 26169002 - 23683 Scharbeutz

## The property



Property ID: 26169002 - 23683 Scharbeutz

## The property



Property ID: 26169002 - 23683 Scharbeutz

## The property



Property ID: 26169002 - 23683 Scharbeutz

## The property



**Property ID: 26169002 - 23683 Scharbeutz**

## A first impression

Diese hochwertig ausgestattete und äußerst gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 66 m<sup>2</sup> überzeugt durch modernen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ihre attraktive Lage in unmittelbarer Strandnähe. Die Immobilie befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses mit lediglich 8 Wohneinheiten und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Die Nutzung als Ferienwohnung ist per Teilungserklärung erlaubt!

Nur etwa 200 Meter trennen Sie vom feinsandigen Strand, der zu erholsamen Spaziergängen und entspannten Stunden am Meer einlädt. Die ruhige und zugleich zentrale Lage macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant. Ein erfrischender Cocktail auf der Dachterrasse des Bayside Hotels wird hier zur greifbaren Option, denn das Hotel liegt ebenfalls nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt.

Die Wohnung besticht durch eine gehobene und moderne Ausstattung. Alle Räume sind mit einem stilvollen Bodenbelag in Holzoptik sowie einer angenehmen Fußbodenheizung versehen, die für ein behagliches Wohngefühl sorgt.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bietet viel Platz zum Entspannen und verfügt über eine gemütliche Sitzlandschaft, die sich bei Bedarf in eine komfortable Schlafgelegenheit umwandeln lässt. Von hier aus gelangen Sie auf den großzügigen, nach Süden ausgerichteten Balkon, der mit hochwertigen Gartenmöbeln ausgestattet ist und zum Verweilen einlädt.

Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen und ist vollständig ausgestattet – inklusive Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler und Kühlschrank mit

Gefrierfach.

Das Schlafzimmer überzeugt mit einem komfortablen Boxspringbett (1,80 x 2,00 m) und einem geräumigen Kleiderschrank. Von hier aus haben Sie einen kleinen Teilmeerblick.

Das helle Tageslichtbad ist stilvoll gestaltet und verfügt über eine ebenerdige Dusche mit RegendusCHFunktion, einen Kosmetikspiegel, einen Haartrockner sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener PKW-Stellplatz sowie ein abschließbarer Fahrradschuppen und ein eigener Abstellraum im Keller. Die Wohnung wird mit gesamter Ausstattung angeboten und veräußert, exklusive der Sauna.

Für einen ersten Eindruck klicken Sie bitte hier: <https://tour.ogulo.com/wOXQ>

Die Wohnung läuft derzeit sehr erfolgreich in der Ferienvermietung, sodass Besichtigungstermine nur nach Absprache und unter Berücksichtigung des Buchungskalenders stattfinden können - wir bitten hier um Verständnis!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf, um Sie von dieser Wohnung gern persönlich zu überzeugen!

**Property ID: 26169002 - 23683 Scharbeutz**

## Details of amenities

- \* Baujahr 2016
- \* ruhiges 8-Parteienhaus
- \* 2 Zimmer
- \* Wohnfläche ca. 66 m<sup>2</sup>
- \* 1. Obergeschoss
- \* Großzügiger Südbalkon mit Gartenmöbeln
- \* Fußbodenheizung in allen Räumen
- \* Hochwertiger Bodenbelag in Holzoptik
- \* Moderne, voll ausgestattete Einbauküche mit Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler (Bosch)
- \* Kühlschrank mit Gefrierfach
- \* Helles Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss
- \* Ebenerdige Dusche mit Regendusche
- \* Handtuchheizkörper
- \* WLAN und Kabel-/Sat-TV
- \* Elektrische Außenrollläden
- \* Aufzug
- \* 1 Kellerraum
- \* PKW-Stellplatz inklusive
- \* Fahrradschuppen vorhanden
- \* Strandnähe (ca. 200 m)
- \* Inventar & Mobiliar gegen Aufpreis verfügbar (Sauna verbleibt beim Eigentümer)

**Property ID: 26169002 - 23683 Scharbeutz**

## All about the location

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.

Die Wohnung liegt in direkter fußläufiger Strandnähe. Genießen Sie die direkte Nähe zur Strandpromenade mit allen Annehmlichkeiten von Lifestyle, Gastronomie und idyllischem Strandflair.

Lübeck und Hamburg sind sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn problemlos erreichbar: gen Lübeck fahren Sie in ca. 20 Autominuten, gen Hamburg in ca. 55 Autominuten.

**Property ID: 26169002 - 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](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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