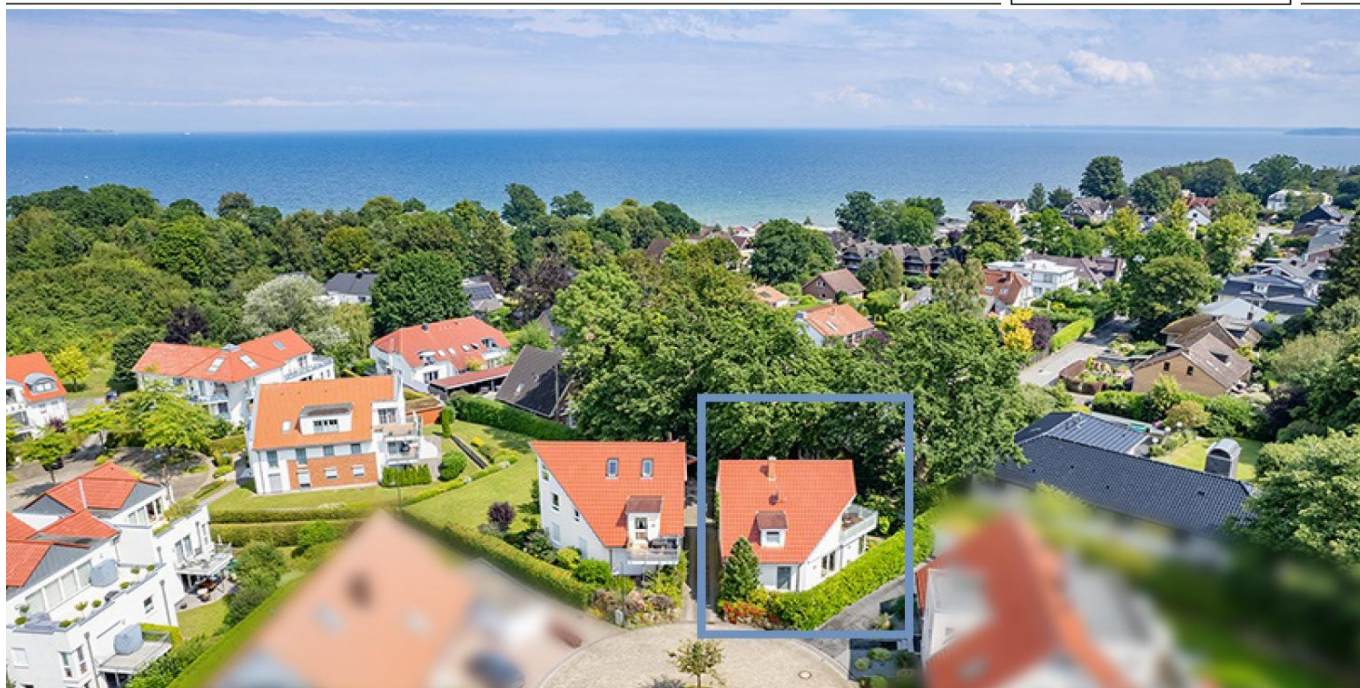


Scharbeutz

# ¡El Mar Báltico es tu vecino! Casa de ensueño con chimenea, azotea y cochera doble.

Número de propiedad: 25169026\_1



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

PRECIO DE COMPRA: 825.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 138 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 393 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## De un vistazo

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Número de propiedad  | 25169026_1           |
| Superficie habitable | ca. 138 m²           |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas    |
| Habitaciones         | 4                    |
| Dormitorios          | 3                    |
| Baños                | 2                    |
| Año de construcción  | 2007                 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Puerto de coches |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 825.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2020                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón            |

Número de propiedad: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## Datos energéticos

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción urbana |
| Fuente de energía                   | Tele               |
| Certificado energético válido hasta | 10.07.2034         |
| Fuente de energía                   | Distrito           |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 79.25 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2007                   |

Número de propiedad: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propiedad



Número de propiedad: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propiedad



Número de propiedad: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propiedad



Número de propiedad: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propiedad



Número de propiedad: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propiedad



Número de propiedad: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propiedad



Número de propiedad: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propiedad



Número de propiedad: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propiedad



Número de propiedad: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propiedad



Número de propiedad: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propiedad



Número de propiedad: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propiedad



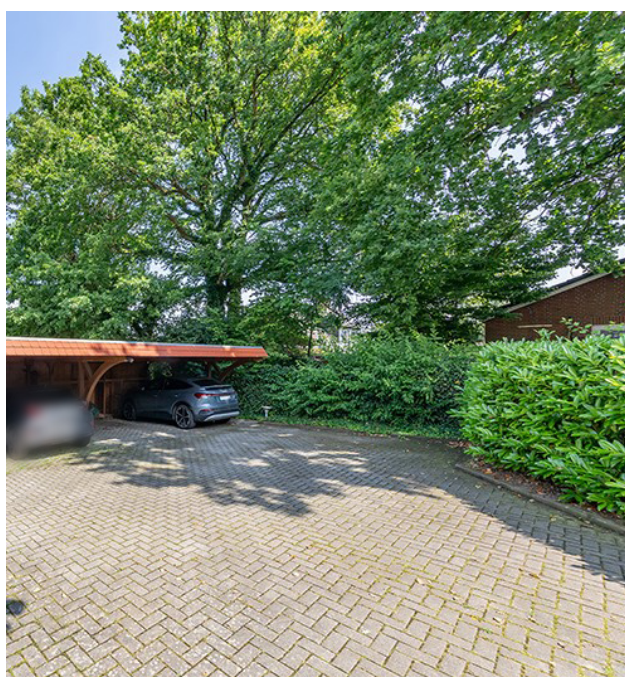
Número de propiedad: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propiedad



Número de propiedad: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propiedad



Número de propiedad: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propiedad



Número de propiedad: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propiedad



Número de propiedad: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## Una primera impresión

¿Vida playera o sofisticada? ¡Aquí encontrará ambas! Construida en 2007, esta casa ofrece aproximadamente 138 m<sup>2</sup> de espacio habitable y se asienta sobre una parcela de aproximadamente 393 m<sup>2</sup>. La propiedad presume de acabados de alta calidad e impresiona por su atractiva arquitectura y su cuidada distribución. La casa cuenta con un total de cuatro estancias, incluyendo tres dormitorios y dos baños. Destaca el dormitorio principal con terraza en la azotea, que ofrece vistas parciales al mar en invierno; lo mismo ocurre con uno de los dormitorios de los niños. Al entrar en la propiedad, se encontrará en el pasillo, desde donde se accede a todas las estancias de la planta baja. En el salón, una chimenea crea un ambiente acogedor, mientras que las persianas plisadas garantizan una amplia privacidad. El espacioso salón-comedor invita a pasar tiempo de calidad con familiares y amigos. La cocina integrada y abierta conecta con el corazón de la casa, convirtiendo cocinar en una experiencia verdaderamente placentera. La planta baja también cuenta con un baño con ducha para invitados o como baño alternativo, y un lavadero con muebles de cocina adicionales y conexiones para lavadora y secadora. Una escalera de madera abierta conduce a la planta superior. Aquí encontrará dos habitaciones que pueden utilizarse opcionalmente como dormitorios infantiles o despachos, así como el dormitorio principal con acceso directo a la azotea, que ofrece vistas al mar Báltico en otoño e invierno. Uno de los dormitorios infantiles también ofrece vistas parciales al mar en invierno. Los actuales propietarios han separado parcialmente esta zona añadiendo una pared, lo que permite a los niños usar el baño sin interrupciones, sin tener que entrar en el dormitorio principal. Originalmente, solo se accedía al baño a través del dormitorio principal (idealmente, la suite de los padres). El ático ofrece espacio para todo tipo de objetos prácticos, decoración de temporada o material deportivo. También existe la posibilidad de convertirlo en una vivienda adicional. El jardín cuenta con una hermosa terraza envolvente, árboles frutales y está muy bien cuidado. La propiedad incluye una cochera doble y una bodega independiente. La calefacción por suelo radiante en el salón y en ambos baños garantiza una temperatura agradable incluso en los días fríos. Esta propiedad está lista para entrar a vivir, con amplio espacio para una familia o como una hermosa segunda residencia para sus vacaciones. Su proximidad a la playa ofrece una gran comodidad: podrá pasear por la playa a diario tras un largo día de trabajo y disfrutar de la refrescante brisa marina a tan solo 600 metros. La propiedad forma parte de una pequeña comunidad de propietarios (WEG), compuesta por esta casa y una vivienda unifamiliar. Por lo tanto, la parcela total de 786 metros cuadrados se divide entre las dos casas. Ambas viviendas están prácticamente separadas en términos económicos y estructurales (mantenimiento, reformas, etc.). Los costes son muy transparentes: la cuota mensual actual es de 573,16

€ (incluye calefacción urbana, agua caliente y fría, seguro, recogida de basuras, electricidad de zonas comunes, gastos de administración, etc.). Además, hay una aportación mensual al fondo de reserva de 31,63 €. La electricidad se factura aparte. Los costes operativos reales en 2024 para un hogar de 3-4 personas que viva todo el año ascendieron a 489 € al mes, más las aportaciones a las reservas. La electricidad se factura aparte. ¿Le interesa? ¡Esperamos su llamada para concertar una cita de visita para que pueda ver esta propiedad excepcional usted mismo!

Número de propiedad: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## Detalles de los servicios

- \* 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
- 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)

Número de propiedad: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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