

Scharbeutz

# RESERVIERT! Möbliertes Wochenendhaus mit Sonnenterrasse am Pönitzer See

CODE DU BIEN: 25169015



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

**PRIX D'ACHAT: 145.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 37,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 85 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25169015 - 23684 Scharbeutz**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: 25169015 - 23684 Scharbeutz**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25169015	Prix d'achat	145.000 EUR
Surface habitable	ca. 37,5 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande d'angle
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Modernisation / Rénovation	2000
Année de construction	1973	État de la propriété	Bon état
Place de stationnement	1 x surface libre	Aménagement	Terrasse

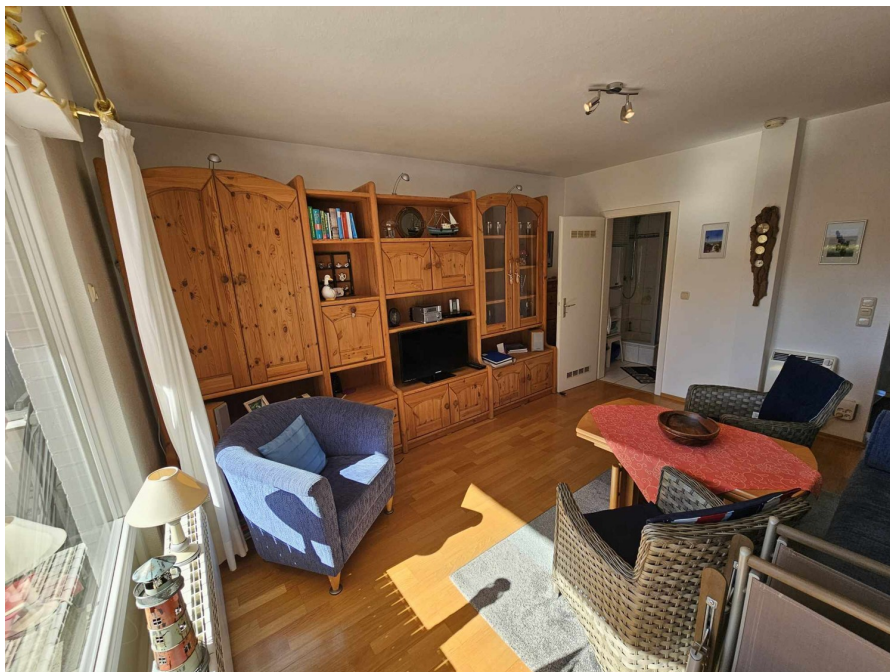
**CODE DU BIEN: 25169015 - 23684 Scharbeutz**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	119.24 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.03.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2008

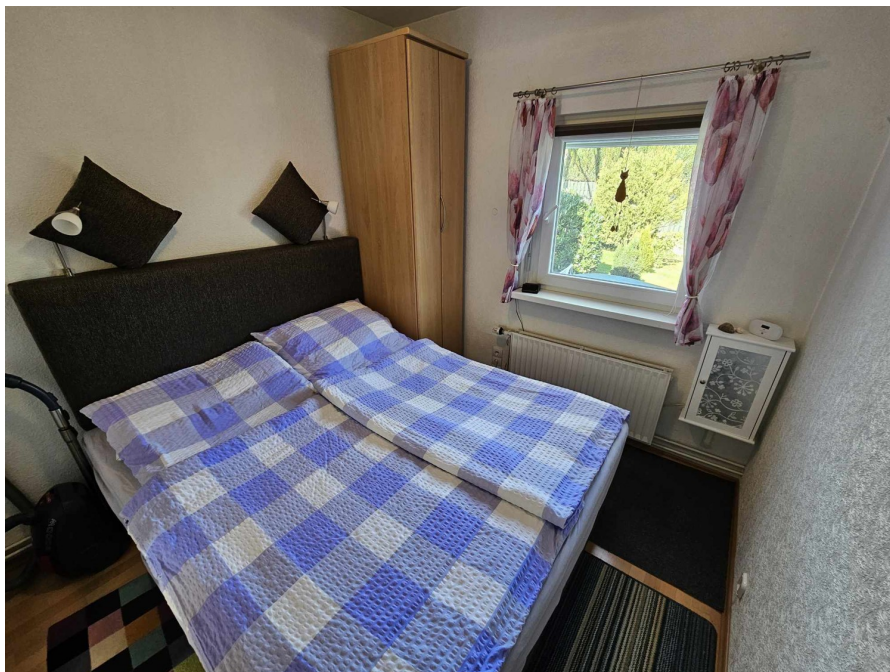
CODE DU BIEN: 25169015 - 23684 Scharbeutz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169015 - 23684 Scharbeutz

## La propriété



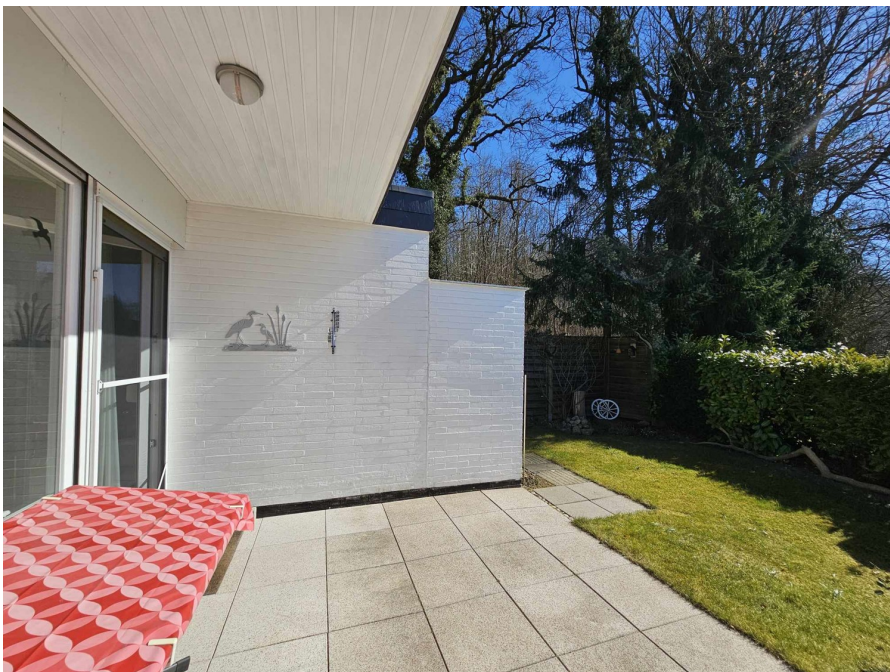
CODE DU BIEN: 25169015 - 23684 Scharbeutz

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25169015 - 23684 Scharbeutz**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25169015 - 23684 Scharbeutz**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25169015 - 23684 Scharbeutz**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169015 - 23684 Scharbeutz

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25169015 - 23684 Scharbeutz**

## Une première impression

Dieses gepflegte Reiheneckhaus bietet eine kompakte Wohnfläche von ca. 37,5 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Grundstück mit insgesamt 10 Einheiten, das hier zu veräußernde Grundstück erstreckt sich auf ca. 85 m<sup>2</sup>. Das im Jahre 1973 erbaute Haus wurde in den letzten Jahren laufend modernisiert. Mit seinen zwei Zimmern, darunter ein Schlafzimmer, bietet dieses Objekt trotz der kompakten Größe eine bequeme Raumaufteilung.

Die direkte Lage dieses Feriengebietes zum See macht das Angebot so attraktiv! Hier können Sie Ihre Wochenenden in absoluter Ruhe genießen und vom stressigen Alltag abschalten.

Die Ausstattung des Hauses umfasst eine Kombination aus Laminat- und Fliesenböden, die sich durch die gesamte Immobilie ziehen. Die Küche, welche im Jahr 2001 renoviert wurde, bietet ausreichend Raum und Funktionalität für den täglichen Bedarf. Die Gasheizung aus dem Jahr 2008 sorgt für eine wohlige Wärme und übernimmt auch die Warmwasserversorgung. Die Fenster und die Haustür wurden erst 2022 erneuert, womit besonders auf Energieeffizienz und Sicherheit geachtet wurde.

Praktische Details, wie ein neuer Zähler und ein moderner Elektro-Sicherungskasten, sind ebenso vorhanden. Zudem verfügt die Immobilie über einen Glasfaser-Anschluss, was schnelles Internet für alle digitalen Bedürfnisse gewährleistet. Die Außenrollläden sind teils elektrisch, teils manuell bedienbar und bieten sowohl Schutz als auch Flexibilität. Die Fliegengittertür am Terrassenelement ist besonders im Sommer ein angenehmer Zusatz.

Die Terrasse, die ab ca. 12 Uhr von der Sonne verwöhnt wird, lädt zum Entspannen

und zu geselligen Stunden ein. Dieser Bereich wird durch ein praktisches Gartenhaus ergänzt, welches zusätzlichen Stauraum oder eine Werkstatt ermöglicht. Der nicht überdachte PKW-Stellplatz, nur wenige Meter vom Objekt entfernt, bietet eine sichere Parkmöglichkeit für Ihren PKW.

Die Nähe zum See mit Badestelle, die fußläufig erreichbar ist, stellt ein weiteres attraktives Merkmal dar. Diese Siedlung ist ein reines Wochenendgebiet, sodass diese Häuser nur privat temporär genutzt werden dürfen. Auch ist die Nähe zu Scharbeutz, welches in wenigen Autominuten zu erreichen ist, nicht außer Acht zu lassen!

Diese Immobilie ist ideal für Singles oder Paare, die eine kleinere Wohnfläche bevorzugen, ohne dabei auf grundlegenden Komfort zu verzichten. Die Kombination aus moderner Ausstattung, zentraler Lage zum See und bezugsfertigem Zustand machen diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Kaufinteressenten, die eine praktische und gepflegte Ferienlösung suchen.

Die Immobilie wird inklusive Inventar veräußert.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses charmante Reiheneckhaus näher kennenzulernen.

**CODE DU BIEN: 25169015 - 23684 Scharbeutz**

## Détails des commodités

- \* Baujahr 1973
- \* 2 Zimmer
- \* ca. 37,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Grundstück mit insgesamt 10 Einheiten
- \* Laminat & Fliesen
- \* innenliegendes Duschbad
- \* Küche aus ca. 2001
- \* Gasheizung aus 2008
- \* Fenster & Haustür aus 2022
- \* Warmwasser über Gasheizung
- \* neuer Zähler, neuer Elektro-Sicherungskasten
- \* Glasfaser-Anschluss
- \* Außenrollläden (Elektrisch & manuell)
- \* Fliegengittertür am Terrassenelement
- \* Terrasse mit Sonne ab ca. 12 Uhr
- \* Gartenhaus
- \* 1 PKW-Stellplatz (auf einem Gemeinschaftsgrundstück per Miteigentumsanteil)
- \* nur wenige Meter zum See mit Badestelle
- \* keine Eigentümergemeinschaft

**CODE DU BIEN: 25169015 - 23684 Scharbeutz**

## Tout sur l'emplacement

Klingberg ist ein Ortsteil der Gemeinde Scharbeutz im Kreis Ostholstein, Schleswig-Holstein, Deutschland. Er liegt etwa 4 Kilometer südwestlich des Ostseebades Scharbeutz und rund 10 Kilometer nordwestlich von Lübeck. Der Ort befindet sich am westlichen Ufer des Großen Pönitzer Sees und ist von Misch- und Buchenwäldern umgeben.

Die Immobilie liegt absolut ruhig im Ortsteil Scharbeutz-Klingberg, in unmittelbarer Nähe zum großen Pönitzer See und schönen Waldgebieten, die zu langen Spaziergängen einladen.

Die Umgebung von Klingberg zeichnet sich durch eine naturnahe Landschaft aus, die sowohl für Erholungssuchende als auch für Naturliebhaber attraktiv ist. In der Nähe befinden sich der Pönitzer See und der Scharbeutzer Staatsforst, die Möglichkeiten für Wanderungen und andere Freizeitaktivitäten bieten. Der Ort verfügt über eine gute Anbindung an die Ostseeautobahn A1, die in etwa 15 Minuten erreicht werden kann. Die Ostseeküste mit ihren Stränden ist in etwa 10 Autominuten erreichbar.

In Klingberg gibt es gutbürgerliches Gastronomieangebot, ein Café sowie große Naherholungsflächen, vor allem auch für schöne Runden mit dem vierbeinigen Freund. Eine Schulbusverbindung ist vorhanden.

Und wer mehr Trubel sucht, fährt nach Scharbeutz.

Der feinsandige Sandstrand und das Zentrum von Scharbeutz erreichen Sie in ca. 10 Autominuten. Dort finden Sie eine sehr gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken und Apotheken.

**CODE DU BIEN: 25169015 - 23684 Scharbeutz**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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