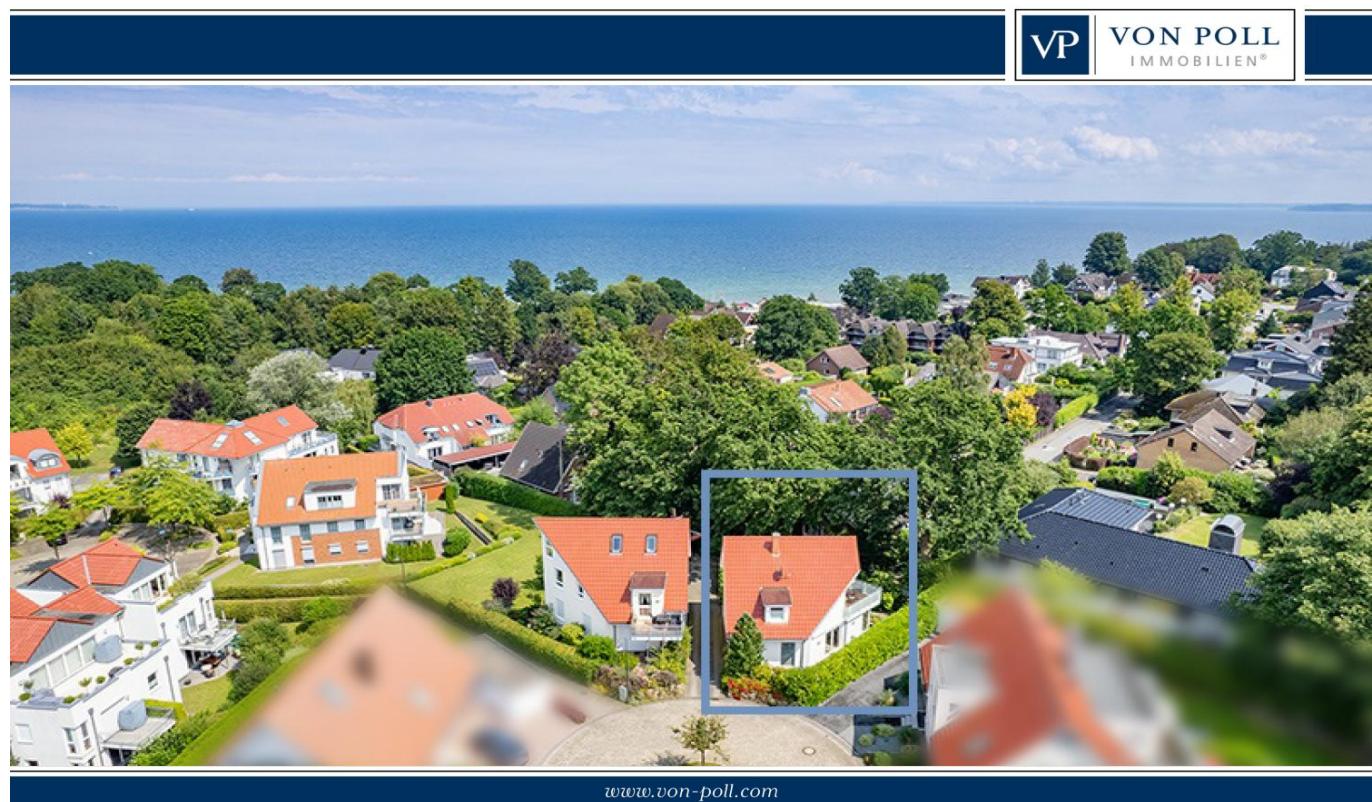


Scharbeutz

La mer Baltique est votre voisine ! Maison de rêve avec cheminée, terrasse sur le toit et double abri voiture.

**CODE DU BIEN: 25169026\_1**



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

**PRIX D'ACHAT: 825.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 138 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 393 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

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

**CODE DU BIEN: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25169026_1	Prix d'achat	825.000 EUR
Surface habitable	ca. 138 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2020
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2007	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x Abri de voitures		

CODE DU BIEN: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé		
Certification énergétique valable jusqu'au	10.07.2034	Consommation finale d'énergie	79.25 kWh/m²a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propriété



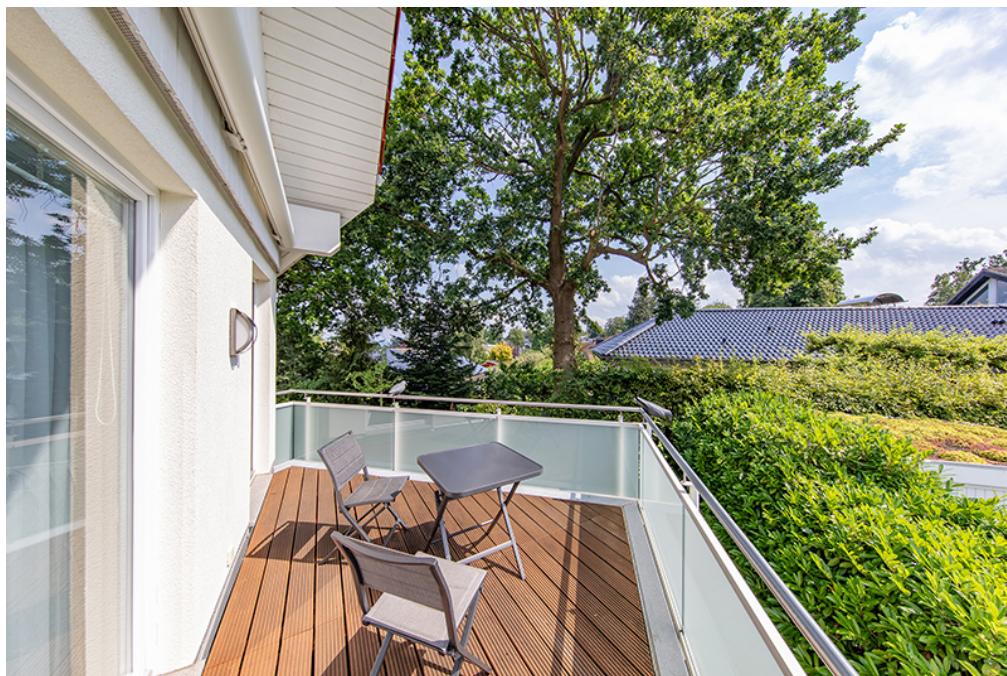
CODE DU BIEN: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propriété



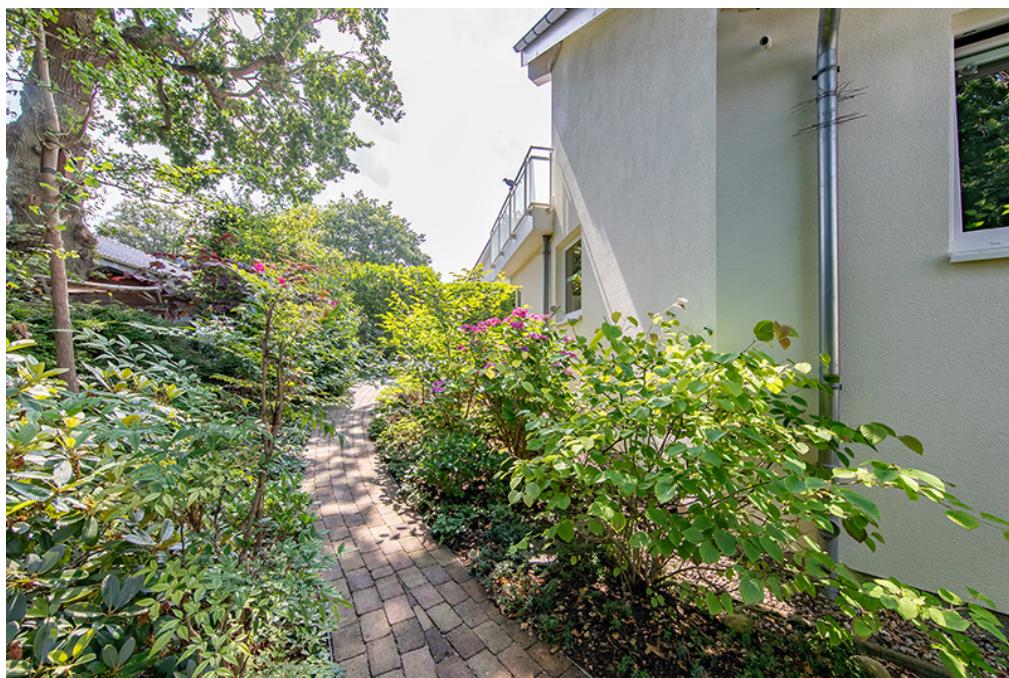
CODE DU BIEN: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propriété



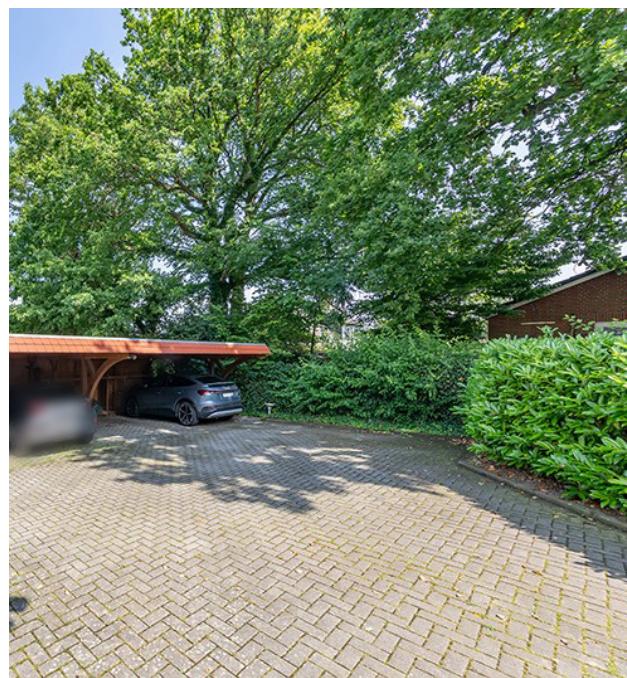
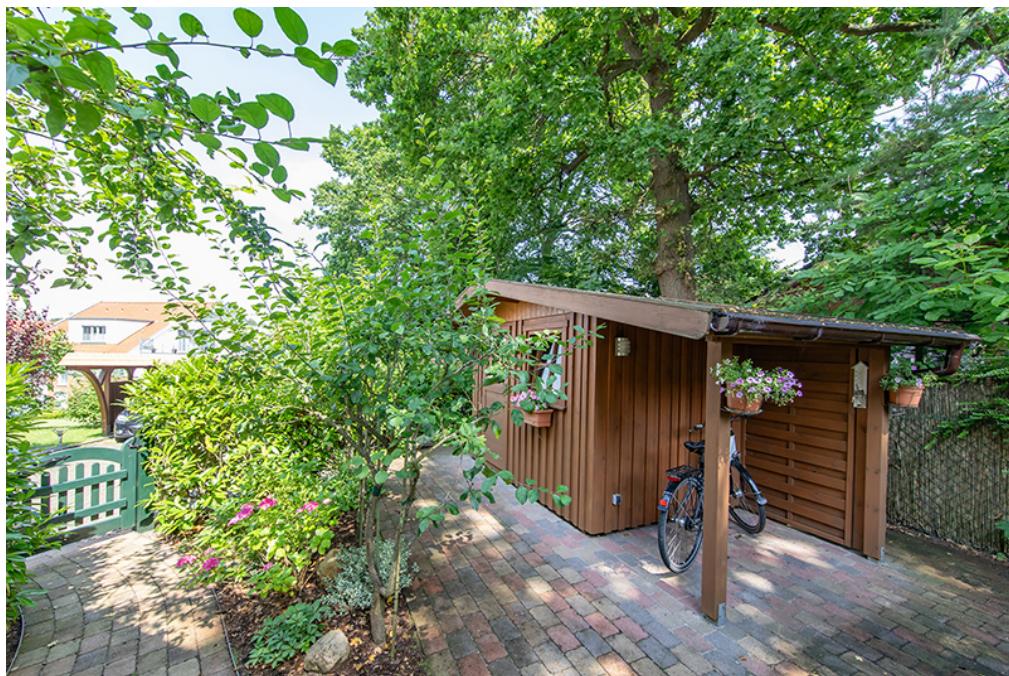
CODE DU BIEN: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz**

## Une première impression

Vie balnéaire ou confort raffiné ? Ici, vous trouverez les deux ! Construite en 2007, cette maison offre environ 138 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain d'environ 393 m<sup>2</sup>. La propriété bénéficie de finitions haut de gamme et séduit par son architecture attrayante et son agencement bien pensé. Elle comprend quatre pièces, dont trois chambres et deux salles de bains. La chambre parentale avec sa terrasse sur le toit, offrant une vue partielle sur la mer en hiver, est un atout majeur ; il en va de même pour l'une des chambres d'enfants. En entrant, vous accédez au hall d'entrée, qui dessert toutes les pièces du rez-de-chaussée. Dans le salon, une cheminée fonctionnelle crée une ambiance chaleureuse, tandis que des stores plissés préservent l'intimité. Le vaste séjour/salle à manger invite à la convivialité et aux moments partagés en famille ou entre amis. La cuisine ouverte et intégrée est au cœur de la maison, faisant de la préparation des repas un véritable plaisir. Le rez-de-chaussée comprend également une salle d'eau pour les invités ou pouvant servir de salle de bains supplémentaire, ainsi qu'une buanderie équipée de meubles de cuisine supplémentaires et des branchements pour lave-linge et sèche-linge. Un escalier en bois ouvert mène à l'étage. Vous y trouverez deux pièces pouvant servir de chambres d'enfants ou de bureaux, ainsi que la suite parentale avec accès direct à la terrasse sur le toit, offrant une vue imprenable sur la mer Baltique en automne et en hiver. L'une des chambres d'enfants bénéficie également d'une vue partielle sur la mer en hiver. Les propriétaires actuels ont partiellement séparé cet espace par une cloison, permettant ainsi aux enfants d'utiliser la salle de bain en toute tranquillité, sans avoir à traverser la suite parentale. À l'origine, la salle de bain n'était accessible que par cette dernière (idéalement la suite parentale). Le grenier offre un espace de rangement généreux pour divers objets pratiques, décosations saisonnières ou équipements sportifs. Il est également possible de l'aménager en espace de vie supplémentaire. Le jardin, parfaitement entretenu, est agrémenté d'une magnifique terrasse qui entoure la maison, d'arbres fruitiers. La propriété comprend un double abri voiture et une cave séparée. Le chauffage au sol du séjour et des deux salles de bain assure un confort thermique optimal, même par temps froid. Cette maison, prête à emménager, offre un espace généreux pour une famille ou constitue une superbe résidence secondaire pour vos vacances. Sa proximité avec la plage offre un confort optimal : les promenades quotidiennes sur le sable après une longue journée de travail sont tout à fait envisageables, à seulement 600 mètres de la brise marine rafraîchissante. La propriété fait partie d'une petite copropriété (WEG) comprenant cette maison et une maison bifamiliale. Le terrain de 786 m<sup>2</sup> est donc divisé entre les deux maisons. Celles-ci sont largement indépendantes sur le plan économique et structurel (entretien, modifications, etc.). Les coûts sont très transparents : les charges mensuelles s'élèvent

actuellement à 573,16 € (incluant le chauffage urbain, l'eau chaude et froide, l'assurance, la collecte des ordures ménagères, l'électricité des parties communes, les frais de gestion, etc.). À cela s'ajoute une contribution mensuelle au fonds de réserve de 31,63 €. L'électricité est facturée séparément. En 2024, les charges réelles pour un foyer de 3 à 4 personnes occupant la maison à l'année s'élevaient à 489 € par mois, hors contributions au fonds de réserve. L'électricité est facturée séparément. Intéressé(e) ? Nous attendons avec impatience votre appel pour fixer un rendez-vous de visite afin que vous puissiez découvrir par vous-même cette propriété exceptionnelle !

CODE DU BIEN: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## Détails des commodités

- \* 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)

**CODE DU BIEN: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz**

## Plus d'informations

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25169026\_1 - 23683 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)