

Scharbeutz

Wohnen wie im eigenen Haus: Maisonettewohnung mit Dachterrasse & Doppelcarport, fußläufig zum Strand

CODE DU BIEN: 25169026_ETW



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 825.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 138 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 393 m²

CODE DU BIEN: 25169026_ETW - 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_ETW - 23683 Scharbeutz

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25169026_ETW
Surface habitable	ca. 138 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2007
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	825.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25169026_ETW - 23683 Scharbeutz

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	79.25 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.07.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 25169026_ETW - 23683 Scharbeutz

La propriété



CODE DU BIEN: 25169026_ETW - 23683 Scharbeutz

La propriété



CODE DU BIEN: 25169026_ETW - 23683 Scharbeutz

La propriété



CODE DU BIEN: 25169026_ETW - 23683 Scharbeutz

La propriété



CODE DU BIEN: 25169026_ETW - 23683 Scharbeutz

La propriété



CODE DU BIEN: 25169026_ETW - 23683 Scharbeutz

La propriété



CODE DU BIEN: 25169026_ETW - 23683 Scharbeutz

La propriété



CODE DU BIEN: 25169026_ETW - 23683 Scharbeutz

La propriété



CODE DU BIEN: 25169026_ETW - 23683 Scharbeutz

La propriété



CODE DU BIEN: 25169026_ETW - 23683 Scharbeutz

La propriété



CODE DU BIEN: 25169026_ETW - 23683 Scharbeutz

La propriété



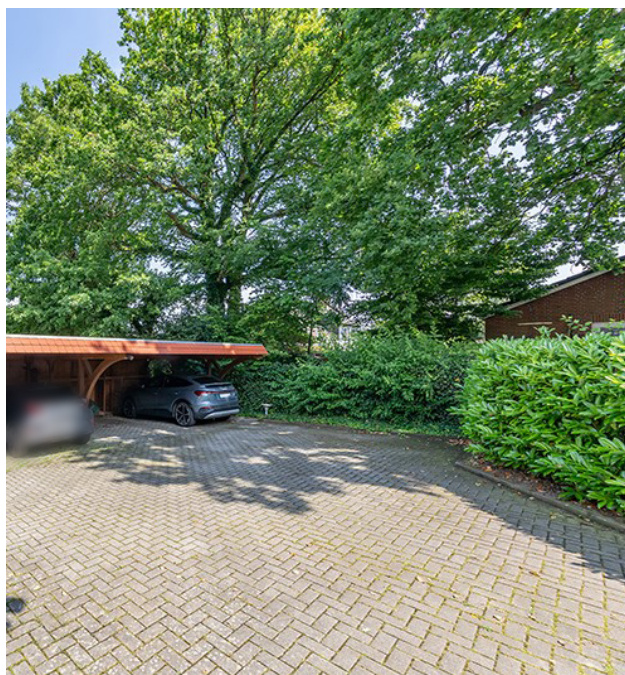
CODE DU BIEN: 25169026_ETW - 23683 Scharbeutz

La propriété



CODE DU BIEN: 25169026_ETW - 23683 Scharbeutz

La propriété



CODE DU BIEN: 25169026_ETW - 23683 Scharbeutz

La propriété



CODE DU BIEN: 25169026_ETW - 23683 Scharbeutz

La propriété



CODE DU BIEN: 25169026_ETW - 23683 Scharbeutz

Une première impression

Strandleben oder gediegenes Wohnen? Hier finden Sie beides!

Das moderne Gebäude wurde 2007 erbaut und befindet sich in einem tadellosen, sehr gepflegten Zustand. Die Wohnung, welche über zwei Ebenen verläuft (Erdgeschoss und Obergeschoss) weist eine Wohnfläche von ca. 138 m² und eine Grundstücksfläche von ca. 393 m² auf. Die Immobilie bietet gehobene Ausstattungsqualität und überzeugt durch ihre ansprechende Architektur und durchdachte Raumaufteilung. Die Wohnung 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 erleben. 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 Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss der Wohnung. 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 und einem sehr gepflegten Zustand.

Zum Angebot gehört ein Doppelcarport und ein separater Kellerraum.

Die Fußbodenbeheizung 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 kleinen Gemeinschaft nach WEG, bestehend aus dieser Einheit und zwei weiteren Wohnungen im Nachbarhaus. Daher ist das Gesamtgrundstück von 786 qm entsprechend durch zwei Häuser geteilt. Die beiden Häuser mit ihren Wohnungen sind in wirtschaftlicher und baulicher Hinsicht (Instandsetzung, Veränderung etc.) weitestgehend getrennt. Die Kosten sind sehr übersichtlich: das Wohngeld beträgt aktuell monatlich € 573,16 (inkl. Heizung durch Fernwärme, Warm- und Kaltwasser, Versicherungen, Müllabfuhr, Allgemeinstrom, Verwaltergebühren etc.). Hinzu kommt eine monatliche Rücklagenbildung von € 31,63. Strom separat.

Die tatsächlichen Betriebskosten betragen im Jahr 2024 bei einem ganzjährigen 3-4 Personenhaushalt € 489,- im Monat zzgl. der Rücklagenbildung. Strom separat.

CODE DU BIEN: 25169026_ETW - 23683 Scharbeutz

Détails des commodités

- * Baujahr 2007
 - * 4 Zimmer
 - * ca. 138 m² Wohnfläche
 - * 393 m² Grundstück
 - * Schlafzimmer mit Dachterrasse
 - * teilw. Meerblick von der Dachterrasse & einem der Kinderzimmer im Winter
 - * funktionsfähiger Kamin im Wohnzimmer
 - * 3 große, elektrische Markisen
 - * Fußbodenbeheizung 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_ETW - 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_ETW - 23683 Scharbeutz

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.7.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 79.25 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 25169026_ETW - 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

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

www.von-poll.com