

Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

## Stilvolle Villa in 1. Strandreihe

CODE DU BIEN: 26169008\_3



PRIX D'ACHAT: 1.450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 518 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26169008\_3 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz**

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

**CODE DU BIEN: 26169008\_3 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26169008_3</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>1.450.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Villa</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1992</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26169008\_3 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Gaz</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>31.05.2033</b>	Consommation d'énergie	<b>198.10 kWh/m²a</b>
		Classement énergétique	<b>F</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1992</b>

CODE DU BIEN: 26169008\_3 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26169008\_3 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26169008\_3 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26169008\_3 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26169008\_3 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26169008\_3 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26169008\_3 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26169008\_3 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26169008\_3 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26169008\_3 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26169008\_3 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz**

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine besondere Villa in absoluter Bestlage von Haffkrug, direkt in 1. Strandreihe. Eine Immobilie an einem Standort, der nur selten auf den Markt kommt und die Möglichkeit bietet, ein einzigartiges Zuhause direkt an der Ostsee nach den eigenen Vorstellungen entstehen zu lassen.

Die Villa überzeugt durch ihren besonderen Charakter und bietet eine außergewöhnliche Grundlage für Käufer mit einem Blick für das Besondere. Hier steht nicht nur eine Immobilie im Mittelpunkt, sondern die Chance, einen Ort mit Geschichte, Charme und Persönlichkeit neu zu gestalten.

Der sanierungsbedürftige Zustand eröffnet dem neuen Eigentümer zahlreiche Möglichkeiten, moderne Wohnideen umzusetzen und die vorhandene Substanz mit einem individuellen Konzept zu verbinden. Ob als privater Rückzugsort am Meer, großzügiger Hauptwohnsitz oder exklusives Feriendomizil, diese Villa bietet Raum für verschiedenste Vorstellungen.

Das absolute Highlight ist die einzigartige Lage direkt an der Ostsee. Nur wenige Schritte trennen Sie vom Strand, der Promenade und dem besonderen Lebensgefühl der Lübecker Bucht. Hier gehören Spaziergänge am Meer, die frische Ostseeluft und entspannte Momente an der Küste zum Alltag.

Die Kombination aus Grundstück, Lage und Entwicklungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit in Haffkrug. Einen Standort wie diesen kann man nicht neu erschaffen, aber man kann ihm eine neue Zukunft geben. Diese Villa richtet sich an Menschen, die das Besondere suchen und das Potenzial erkennen, einen außergewöhnlichen Ort direkt am Meer nach ihren eigenen Wünschen zu gestalten.

Erleben Sie einen ersten Eindruck der Immobilie. Hier geht es zum 360°-Rundgang:  
<https://tour.ogulo.com/8yDR>

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zu zeigen.

**CODE DU BIEN: 26169008\_3 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz**

## Détails des commodités

### Grunddaten

- Baujahr: 1992 in massiver Bauweise errichtet
- Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: ca. 518 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Flurstücke
- Mediterraner Baustil
- Großzügiges Einfamilienhaus in direkter Ostseenähe

### Lage und Außenbereich

- Exklusive Lage in 1. Strandreihe von Haffkrug
- Nur wenige Schritte bis zum feinen Sandstrand und zur Ostsee
- Mehrere Balkon und Terrassenbereiche vorhanden

### Wohnen und Ausstattung

- Großzügiger Wohn und Essbereich mit integrierter Pantryküche
- Badezimmer mit Badewanne inklusive Massagefunktion
- Gäste Badezimmer im Erdgeschoss vorhanden
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten weiterer Räume als Schlaf, Gäste oder Arbeitszimmer
- Holzfenster mit zweifacher Verglasung

### Parken

- Garage (elektrisches Tor) mit direktem Zugang in das Haus
- Zwei zusätzliche PKW Stellplätze auf eigenem Grundstück vor der Garage

**CODE DU BIEN: 26169008\_3 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz**

## Tout sur l'emplacement

Haffkrug an der Lübecker Bucht vereint maritimes Lebensgefühl, Erholung und die besondere Atmosphäre eines gewachsenen Küstenortes. Die Villa befindet sich direkt in 1. Strandreihe und bietet durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee eine außergewöhnliche Wohnlage.

Der Strand und die Promenade liegen direkt vor der Haustür und laden zu entspannten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach zum Genießen der Ostsee ein. Kleine Cafés, Restaurants und Geschäfte in der Umgebung sorgen für eine besondere Atmosphäre und machen Haffkrug zu einem beliebten Ort für Bewohner und Urlauber.

Trotz der ruhigen und erholsamen Lage am Meer bietet der Ort eine gute Infrastruktur für den Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Auch die benachbarten Ostseebäder mit ihren vielseitigen Freizeit und Erholungsmöglichkeiten sind schnell erreichbar.

Durch die gute Verkehrsanbindung erreichen Sie sowohl Lübeck als auch Hamburg bequem mit dem Auto. Die Nähe zur Autobahn A1 sorgt für eine angenehme Verbindung in die umliegenden Städte und macht die Immobilie auch für Wochenendaufenthalte oder als Rückzugsort an der Ostsee besonders attraktiv.

Eine Lage, die das Wohnen direkt am Meer mit Komfort, Erholung und einer sehr guten Erreichbarkeit verbindet.

**CODE DU BIEN: 26169008\_3 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - 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)**