

Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

Nur 350 m zum Strand – Ihr Haus an der Ostseeküste wartet schon!

CODE DU BIEN: 26169012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 635.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 498 m²

CODE DU BIEN: 26169012 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

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

CODE DU BIEN: 26169012 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26169012
Surface habitable	ca. 85 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2006
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	635.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Terrasse, Sauna, Cheminée

CODE DU BIEN: 26169012 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	23.08.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	111.76 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 26169012 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

La propriété



CODE DU BIEN: 26169012 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

La propriété



CODE DU BIEN: 26169012 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

La propriété



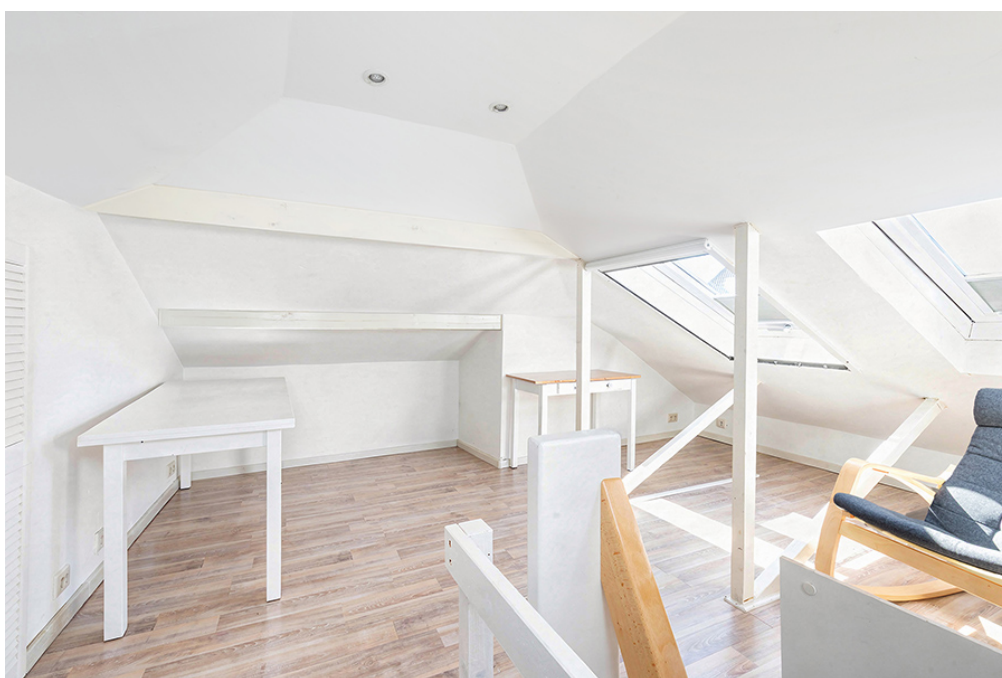
CODE DU BIEN: 26169012 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

La propriété



CODE DU BIEN: 26169012 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

La propriété



CODE DU BIEN: 26169012 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

La propriété



CODE DU BIEN: 26169012 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

Une première impression

Dieser im Jahr 2006 errichtete Bungalow überzeugt mit einem sehr gepflegten Zustand, einer durchdachten Raumaufteilung und zahlreichen attraktiven Ausstattungsdetails. Das Haus wurde in vollverklinkerter Holzständerbauweise auf einem ca. 498 m² großen Eigenlandgrundstück errichtet und bietet ca. 85 m² Wohnfläche inklusive der sonnigen Terrasse mit Südost-Ausrichtung.

Der Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche und gemütlichem Kaminofen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Ein besonderes Highlight ist die im Gartenhaus untergebrachte Außensauna – ideal für entspannte Stunden im eigenen Garten.

Das Haus verfügt über zwei Schlafzimmer. Neben dem größeren Schlafzimmer bietet ein weiteres, etwas kleineres Zimmer vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich beispielsweise hervorragend als Kinder- oder Gästezimmer. Das großzügige Badezimmer wurde bereits modernisiert und ist mit einer Badewanne sowie einem Doppelwaschbecken ausgestattet.

Praktisch und funktional ist die vom Wohnbereich aus zugängliche Waschküche mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten. Von hier besteht ein direkter Zugang zur Garage mit elektrischem Tor. Ein weiterer kleiner Hauswirtschaftsraum beherbergt unter anderem die Gasheizung aus dem Jahr 2015.

Über eine Treppe im Wohnzimmer gelangen Sie in das ausgebaute Dachgeschoss. Dieses stellt eine zusätzliche Nutzfläche dar und lässt sich flexibel als Hobbyraum, Arbeitsbereich oder persönlicher Rückzugsort nutzen. Insgesamt stehen somit ca. 100 m² Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung.

Auch technisch bietet die Immobilie einige interessante Extras: Eine Photovoltaikanlage mit 3,675 kWp und 15 Solarmodulen sowie ein VARTA-Batteriespeicher mit 6 kW wurden im Jahr 2022 installiert. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine Wasserenthärtungsanlage aus dem Jahr 2021, Außenjalousien und einen praktischen Geräteschuppen.

Für Fahrzeuge stehen neben der Garage zusätzlich zwei Außenstellplätze im Vorgarten zur Verfügung. Eine weitere interessante Perspektive bietet die Möglichkeit, das Haus um ein zusätzliches Geschoss aufzustocken.

Ein rundum gepflegtes und vielseitig nutzbares Zuhause. Gerne möchten wir Ihnen weitere schöne Details dieser Ostsee-Immobilie zeigen. Kontaktieren Sie uns gerne für einen persönlichen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 26169012 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

Tout sur l'emplacement

Mit ca. 1800 Einwohnern gehört das Fischerdorf Haffkrug der Gemeinde Scharbeutz zu den ältesten Seebädern in der Lübecker Bucht. Der traumhafte Strand sowie die neu gestaltete Promenade mit Seebrücke laden zum Relaxen, Schlendern und Verweilen ein. Haffkrug bietet eine optimale Infrastruktur: Direkt vor Ort befinden sich diverse Bäckereien, ein Supermarkt, Ärzte, eine Apotheke, ein Kindergarten sowie diverse Restaurants und Geschäfte.

Die Nachbargemeinden Scharbeutz und Timmendorfer Strand sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad schnell zu erreichen. Die Autobahn A1 sowie die B76 Richtung Eutin/Plön/Kiel befinden sich in unmittelbarer Nähe, so dass Sie in die größeren Städte Lübeck (ca.30 Autominuten), Hamburg (ca. 60 Autominuten) und Kiel (ca. 60 Autominuten) ebenfalls gut gelangen können.

CODE DU BIEN: 26169012 - 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

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

www.von-poll.com