Scharbeutz – Scharbeutz

In bester Lage von Scharbeutz, nah am Strand: Ihr Feriendomizil mit Aufzug & Balkon

??????? ????????: 24169006

???? ??????: 849.000 EUR • ?????????: ca. 85 m^2 • ???????: 3

??????? ????????: 24169006 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24169006 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ??? ?????

??????? ????????	24169006
?????????	ca. 85 m²
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	2012
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	849.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24169006 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	GAS
?????????? ????????????? ?????? ???	19.10.2032
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	69.30 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	B

??????? ????????: 24169006 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ???????

??????? ????????: 24169006 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ???????

??????? ????????: 24169006 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ???????

??????? ????????: 24169006 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ???????

??????? ????????: 24169006 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ???????

??????? ????????: 24169006 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ???????

??????? ????????: 24169006 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ???????

??????? ????????: 24169006 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ???????

??????? ????????: 24169006 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ???????

??????? ????????: 24169006 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ???????

??????? ????????: 24169006 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

??? ????? ????????

Diese gepflegte, strandnahe Wohnung befindet sich in einem ruhigen Haus aus dem Jahr 2012 mit insgesamt 8 Parteien. Sie liegt in der Endetage mit nur einer Nachbarwohnung und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 85 m², aufgeteilt in 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer. Der Wohnfläche hälftig angerechnet ist der ca. 10 m² große Balkon, der als kleine Dachterrasse bezeichnet werden kann. Das Objekt wurde 2012 von Nordiska hochwertig errichtet und bietet Ihnen einen geräumigen Personenaufzug, als auch Lagermöglichkeiten im Keller sowie einen eigenen Stellplatz unter dem Carport, welcher dem Haus vorgelagert ist. Sie betreten die Wohnung und befinden sich im ersten Flur, von dem aus ein praktischer Allzweckraum für Putzutensilien u.ä. abgeht und rechter Hand das Gäste-WC liegt. Danach folgt der offene Wohn- und Essbereich, wobei im rechten Bereich der Wohnung die offene Küche liegt. Diese Räumlichkeiten zeichnen sich durch Großzügigkeit und einen idealen Lichteinfall aus, den man den vielen bodentiefen Fenstern zu verdanken hat. Weiter geht es über den zweiten Flur, welcher angrenzend zum Wohnzimmer liegt. Von hier aus gehen ein Schlafzimmer, das Badezimmer und weiteres Zimmer für Gäste oder Kinder ab. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über hochwertige Armaturen und ein Dachflächenfenster. Hier kann Ihre Waschmaschine idealerweise angeschlossen werden. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die Süd-Dachterrasse mit ca. 10 m², die zum Entspannen und Sonnenbaden einlädt. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für wohlige Wärme, während elektrische Außenrollläden an den meisten Fenstern für ein angenehmes Raumklima und ideale Beschattung sorgen. Zudem verfügt die Wohnung über Fliegengitter und Sonnenschutzplissees aus dem Jahr 2022. Ein Personenaufzug im Haus erleichtert den Zugang zur Wohnung, die auch über einen Dachboden als zusätzlichen Stauraum verfügt. Ein separater Kellerraum mit Fenster bietet zusätzlichen Platz für persönliche Gegenstände. Ein eigener Carportstellplatz rundet das Angebot ab. Die Wohnung wird möbliert verkauft, wobei die Ausstattung komplett aus 2022 und 2023 stammt und von sehr hoher Qualität ist. Dank ihrer zentralen Lage eignet sich die Immobilie auch ideal zur Ferienvermietung oder als Zweitwohnsitz ihrer Besitzer. Zuletzt wurde sie schon sehr erfolgreich in der Ferienvermietung angeboten - hieraus ergeben sich hohe Sternebewertungen und somit zufriedene Gäste, die gerne wiederkommen wollen. Im Jahr 2023 war die Wohnung 99 Tage vermietet und erwirtschaftete hierbei ca. 16.700 € brutto. Es sei erwähnt, dass die Wohnung aufgrund der abschließenden Renovierung und Möblierung erst ab April 2023 vermietungsreif war. Insofern beziehen sich die 99 Tage auf 8 mögliche Vermietungsmonate und nicht auf 12. Insgesamt bietet diese Wohnung ein gehobenes Wohnambiente in einem modernen Gebäude mit durchdachter Ausstattung und viel Komfort. Ideal für Paare, kleine Familien oder

Investoren, die auf der Suche nach einer stilvollen und gut ausgestatteten Immobilie sind. Hier gelangen Sie zum 360-Grad-Rundgang: https://tour.ogulo.com/AJ8V Sie sind neugierig geworden und möchten dieses Schmuckstück besichtigen? Gerne, wir freuen uns auf Ihren Anruf und stimmen unter Berücksichtigung des Buchungskalenders gerne einen individuellen Besichtigungstermin ab.

??????? ????????: 24169006 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

????????????? ??? ???????

* Mehrfamilienhaus aus 2012
* 8 Parteien insgesamt, 2 Einheiten im UG, 4 im EG und 2 im DG
* Endetage mit nur einer Nachbarwohnung
* offene Einbauküche aus 2022 der Marke Nobilia mit Bosch E-Geräten
* Fußbodenheizung in allen Räumen
* Süd - Dachterrasse mit ca. 10 m²
* elektrische Außenrollläden an den meisten Fenstern, ansonsten manuell
* Fliegengitter
* Sonnenschutzplissees aus 2022
* Personenaufzug
* Dachboden als weiteren Stauraum
* separater Kellerraum mit Fenster
* eigener Carportstellplatz
* Verkauf erfolgt möbliert (Ausstattung komplett aus 2022 und 2023 und sehr hochwertig)
* Ferienvermietung ist in diesem Objekt möglich
* der Strand ist fußläufig erreichbar

??????? ????????: 24169006 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohngegend von Scharbeutz, in Sackgassenlage, nur wenige Gehminuten vom weißen Sandstrand entfernt. Hier wohnen Sie absolut ruhig und dennoch super nah an der schönen Ostsee - besser geht es nicht! Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sowie Banken sind fußläufig oder mit dem Rad schnell erreichbar. 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.

??????? ????????: 24169006 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2032. Endenergiebedarf beträgt 69.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist B.

??????? ????????: 24169006 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1 Bad Schwartau
E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com