

Scharbeutz

Η Βαλτική Θάλασσα είναι ο γείτονάς σας! Ονειρεμένο σπίτι με τζάκι, ταράτσα και διπλό γκαράζ

Αριθμός ακινήτου: 25169026_1



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 825.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 138 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 393 m²

Αριθμός ακινήτου: 25169026_1 - 23683 Scharbeutz

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25169026_1 - 23683 Scharbeutz

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25169026_1	Τιμή αγοράς	825.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 138 m ²	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4	Έτος ανακαίνισης	2020
Κατάσταση του ακινήτου	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	2007		
Χώρος στάθμευσης	2 x Στέγασμα για αυτοκίνητο		

Αριθμός ακινήτου: 25169026_1 - 23683 Scharbeutz

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Αστικό δίκτυο θέρμανσης	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Τηλε	Τελική κατανάλωση ενέργειας	79.25 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	10.07.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αστικό δίκτυο θέρμανσης	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2007

Αριθμός ακινήτου: 25169026_1 - 23683 Scharbeutz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25169026_1 - 23683 Scharbeutz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25169026_1 - 23683 Scharbeutz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25169026_1 - 23683 Scharbeutz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25169026_1 - 23683 Scharbeutz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25169026_1 - 23683 Scharbeutz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25169026_1 - 23683 Scharbeutz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25169026_1 - 23683 Scharbeutz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25169026_1 - 23683 Scharbeutz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25169026_1 - 23683 Scharbeutz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25169026_1 - 23683 Scharbeutz

Το ακίνητο



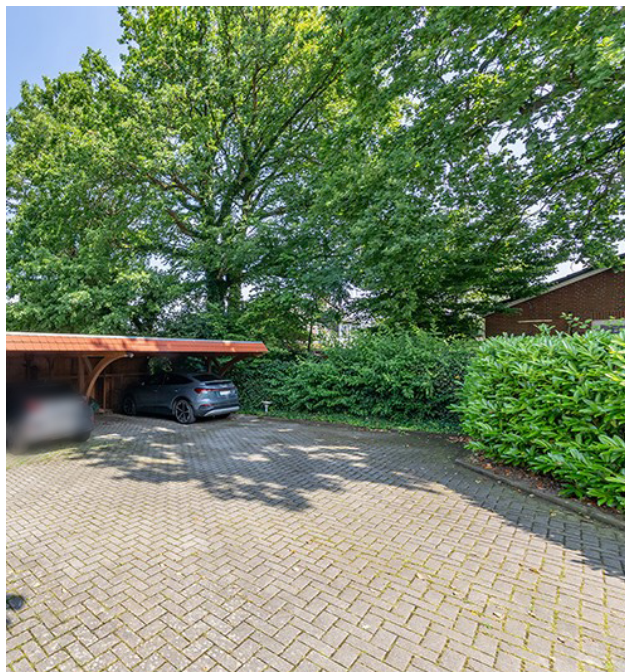
Αριθμός ακινήτου: 25169026_1 - 23683 Scharbeutz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25169026_1 - 23683 Scharbeutz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25169026_1 - 23683 Scharbeutz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25169026_1 - 23683 Scharbeutz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25169026_1 - 23683 Scharbeutz

Μια πρώτη εντύπωση

Ζωή στην παραλία ή εκλεπτυσμένη διαβίωση; Εδώ θα βρείτε και τα δύο! Χτισμένο το 2007, αυτό το σπίτι προσφέρει περίπου 138 τ.μ. χώρου διαβίωσης και βρίσκεται σε οικόπεδο περίπου 393 τ.μ. Το ακίνητο διαθέτει υψηλής ποιότητας φινιρίσματα και εντυπωσιάζει με την ελκυστική αρχιτεκτονική του και την καλοσχεδιασμένη διαρρύθμισή του. Το σπίτι διαθέτει συνολικά τέσσερα δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων τριών υπνοδωματίων και δύο μπάνιων. Ένα highlight είναι το κυρίως υπνοδωμάτιο με βεράντα στον τελευταίο όροφο, που προσφέρει μερική θέα στη θάλασσα τον χειμώνα. Το ίδιο ισχύει και για ένα από τα παιδικά υπνοδωμάτια. Μπαίνοντας στο ακίνητο, θα βρεθείτε στο διάδρομο, από όπου έχετε πρόσβαση σε όλα τα δωμάτια του ισογείου. Στο σαλόνι, ένα ενεργό τζάκι δημιουργεί μια ζεστή ατμόσφαιρα, ενώ οι πτυχωτές περσίδες εξασφαλίζουν άφθονη ιδιωτικότητα. Ο ευρύχωρος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας σας προσκαλεί να περάσετε ποιοτικό χρόνο με την οικογένεια και τους φίλους σας. Η ενιαία κουζίνα ανοιχτής διαρρύθμισης σας συνδέει με την καρδιά του σπιτιού, κάνοντας το μαγείρεμα μια πραγματικά απολαυστική εμπειρία. Το ισόγειο διαθέτει επίσης ντους για τους επισκέπτες ή ως εναλλακτικό μπάνιο, και ένα βοηθητικό δωμάτιο με επιπλέον έπιπλα κουζίνας και συνδέσεις για πλυντήριο ρούχων και στεγνωτήριο. Μια ανοιχτή ξύλινη σκάλα οδηγεί στον επάνω όροφο. Εδώ θα βρείτε δύο δωμάτια που μπορούν προαιρετικά να χρησιμοποιηθούν ως παιδικά υπνοδωμάτια ή γραφεία, καθώς και το κυρίως υπνοδωμάτιο με άμεση πρόσβαση στη βεράντα του τελευταίου ορόφου, η οποία προσφέρει θέα στη Βαλτική Θάλασσα το φθινόπωρο και τον χειμώνα. Ένα από τα παιδικά υπνοδωμάτια προσφέρει επίσης μερική θέα στη θάλασσα το χειμώνα. Οι σημερινοί ιδιοκτήτες έχουν διαχωρίσει μερικώς αυτόν τον χώρο προσθέτοντας έναν τοίχο, επιτρέποντας στα παιδιά να χρησιμοποιούν το μπάνιο ανενόχλητα χωρίς να χρειάζεται να εισέλθουν στο κυρίως υπνοδωμάτιο. Αρχικά, το μπάνιο ήταν προσβάσιμο μόνο μέσω του κυρίως υπνοδωματίου (ιδανικά της σουίτας των

γονέων). Η σοφίτα προσφέρει χώρο για κάθε είδους πρακτικά αντικείμενα, εποχιακά διακοσμητικά ή αθλητικό εξοπλισμό. Υπάρχει επίσης δυνατότητα μετατροπής σε επιπλέον χώρο διαβίωσης. Ο κήπος διαθέτει μια όμορφη περιμετρική βεράντα, οπωροφόρα δέντρα και είναι πολύ καλά συντηρημένος. Το ακίνητο περιλαμβάνει διπλό στέγαστρο και ξεχωριστό κελάρι. Η ενδοδαπέδια θέρμανση στο σαλόνι και στα δύο μπάνια εξασφαλίζει άνετη ζεστασιά ακόμα και τις κρύες μέρες. Πρόκειται για ένα ακίνητο έτοιμο για μετακόμιση με άφθονο χώρο για μια οικογένεια ή ως μια όμορφη δεύτερη κατοικία για τις δικές σας διακοπές. Η εγγύτητά του στην παραλία προσφέρει υψηλό επίπεδο άνεσης – οι καθημερινές βόλτες στην παραλία μετά από μια κουραστική μέρα στη δουλειά είναι εύκολα εφικτές – βρίσκεστε μόλις περίπου 600 μέτρα μακριά από ένα αναζωογονητικό θαλασσινό αεράκι. Το ακίνητο αποτελεί μέρος μιας μικρής ένωσης συγκροτημάτων κατοικιών (WEG), που αποτελείται από αυτό το σπίτι και μια διώροφη κατοικία. Επομένως, το συνολικό οικόπεδο των 786 τετραγωνικών μέτρων μοιράζεται μεταξύ των δύο κατοικιών. Τα δύο σπίτια είναι σε μεγάλο βαθμό ξεχωριστά από οικονομικής και διαρθρωτικής άποψης (συντήρηση, μετατροπές κ.λπ.). Το κόστος είναι πολύ διαφανές: η μηνιαία χρέωση υπηρεσιών είναι σήμερα 573,16 € (συμπεριλαμβανομένης της τηλεθέρμανσης, του ζεστού και κρύου νερού, της ασφάλισης, της αποκομιδής απορριμμάτων, του ηλεκτρικού ρεύματος κοινόχρηστου χώρου, των τελών διαχείρισης κ.λπ.). Επιπλέον, υπάρχει μια μηνιαία εισφορά στο αποθεματικό κεφάλαιο ύψους 31,63 €. Το ηλεκτρικό ρεύμα χρεώνεται ξεχωριστά. Το πραγματικό λειτουργικό κόστος το 2024 για ένα νοικοκυριό 3-4 ατόμων που λειτουργεί όλο το χρόνο ανήλθε σε 489 € ανά μήνα, συν τις εισφορές στα αποθεματικά. Το ηλεκτρικό ρεύμα χρεώνεται ξεχωριστά. Σας ενδιαφέρει; Στη συνέχεια, περιμένουμε με ανυπομονησία την κλήση σας για να κανονίσουμε ένα ραντεβού επίσκεψης, ώστε να δείτε από κοντά αυτό το εξαιρετικό ακίνητο!

Αριθμός ακινήτου: 25169026_1 - 23683 Scharbeutz

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- * 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
 - * 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)

Αριθμός ακινήτου: 25169026_1 - 23683 Scharbeutz

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25169026_1 - 23683 Scharbeutz

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25169026_1 - 23683 Scharbeutz

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau

Tel.: +49 451 - 88 18 322 0

E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com