

Scharbeutz

## Modern ikerház csökkentett bérrel, erkéllyel, télikerttel és dupla kocsibeállóval

VP azonosító: 25169020\_1



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 650.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 152 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 451 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25169020_1             |
| Hasznos lakótér       | ca. 152 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto             |
| Szobák                | 6                      |
| Fürdoszobák           | 2                      |
| Építés éve            | 2001                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló             |

|                      |                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------|
| Vételár              | 650.000 EUR                                          |
| Ház                  | Ikerház fele                                         |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 11.900 € (inkl.<br>MwSt.) |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                        |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                              |
| Felszereltség        | Terasz, Beépített<br>konyha, Erkély                  |

VP azonosító: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Táv           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 30.08.2033    |
| Energiaforrás                                     | Távfűtés      |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 64.43 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2001                |

VP azonosító: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 2001-ben épült ikerház nagyjából 152 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel rendelkezik, és egy nagyjából 451 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. A távfutásnak köszönhetően az ingatlan energiatakarékos, és egy csendes zsákutcában található, közel az erdőhöz és a strandhoz. Az ingatlan két egységre osztása rugalmas felhasználást tesz lehetővé. Ez az elrendezés különösen vonzó a többgenerációs lakóteret kereso családok vagy külön vendéglakás tervezésében részt vevők számára. A környéken azonban nyaralók bérbeadása nem engedélyezett. A házban összesen hat szoba található két szinten, vonzó kivitelben, világos színű csempével és tartós laminált padlóval. A sokoldalú elrendezés bőséges lehetőségeket kínál az egyedi tervezésre és használatra. Mindkét lakóegység konyhával felszerelt, ami jelentősen megkönnyíti a főzést és az étkezés előkészítését. A két fürdőszoba tovább növeli az ikerház funkcionalitását. Nemcsak a belső terek lenyugözőek tágasságukkal és kényelmükkel, hanem egy télikert és egy erkély is kínál további kültéri élettereket, így az otthon egész évben a természet közelségében élhető menedékké bővül. A konyhából és a nappaliból is megközelíthető télikert kellemes menedéket nyújt még a hűvösebb napokon is. Az ingatlan muanyag és fa ablakok kombinációjával rendelkezik, amelyek jó szellőzést és természetes fényt biztosítanak, miközben vonzó vizuális megjelenést is kínálnak. A hatékony központi fűtési rendszer kellemes beltéri klímát biztosít. A dupla kocsibeálló további tárolóhellyel bőséges helyet kínál két jármű számára, valamint további tárolási lehetőséget kerti szerszámok vagy kerékpárok számára. A kezelhető kert minimális karbantartást igényel, mégis elegendő helyet biztosít a szabadtéri pihenéshez és a személyes kertészeti ötletekhez. Ez az ingatlan ideális azoknak a vásárlóknak, akik értékelik a jól karbantartott, költözhető állapotban lévő ikerházat, amely rugalmas elrendezésével és kiváló adottságaival lenyugöző. A helyszín kényelmes hozzáférést biztosít a közeli városközpontokhoz és közlekedési infrastruktúrához, könnyen kielégítve a mindennapi igényeket és biztosítva a mobilitást. Ez az ingatlan ideális a harmonikus környezetet kereso családok, valamint a párok számára, akiknek egyéni érdeklödési körökhöz, például egy dolgozószobához vagy egy további hobbiszobához van szükségük térre. Az ingatlan sokoldalúságának és állapotának első kézből történő meg tapasztalásához erosen ajánlott egy megtekintési időpont – várjuk hívását egy személyes időpont egyeztetése érdekében!

VP azonosító: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## Részletes felszereltség

- \* Baujahr 2001
- \* 6 Zimmer auf ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche (3 Zimmer je Einheit)
- \* ca. 451 m<sup>2</sup> Grundstück (Eigenland)
- \* Aufteilung in 2 Einheiten aktuell
- \* 2 Küchen, 2 Bäder
- \* Fliesen & Laminat als Bodenbelag
- \* Kunststoff- und Holzfenster
- \* Wintergarten
- \* Balkon bei der oberen Einheit
- \* kein Keller
- \* Doppelcarport mit Stauraum
- \* Beheizung über Fernwärme
- \* ruhige Sackgassenlage
- \* viele Nutzungsmöglichkeiten dank der Aufteilung in 2 Einheiten
- \* Ferienvermietung ist in diesem Gebiet untersagt

**VP azonosító: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.8.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 64.43 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

VP azonosító: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)