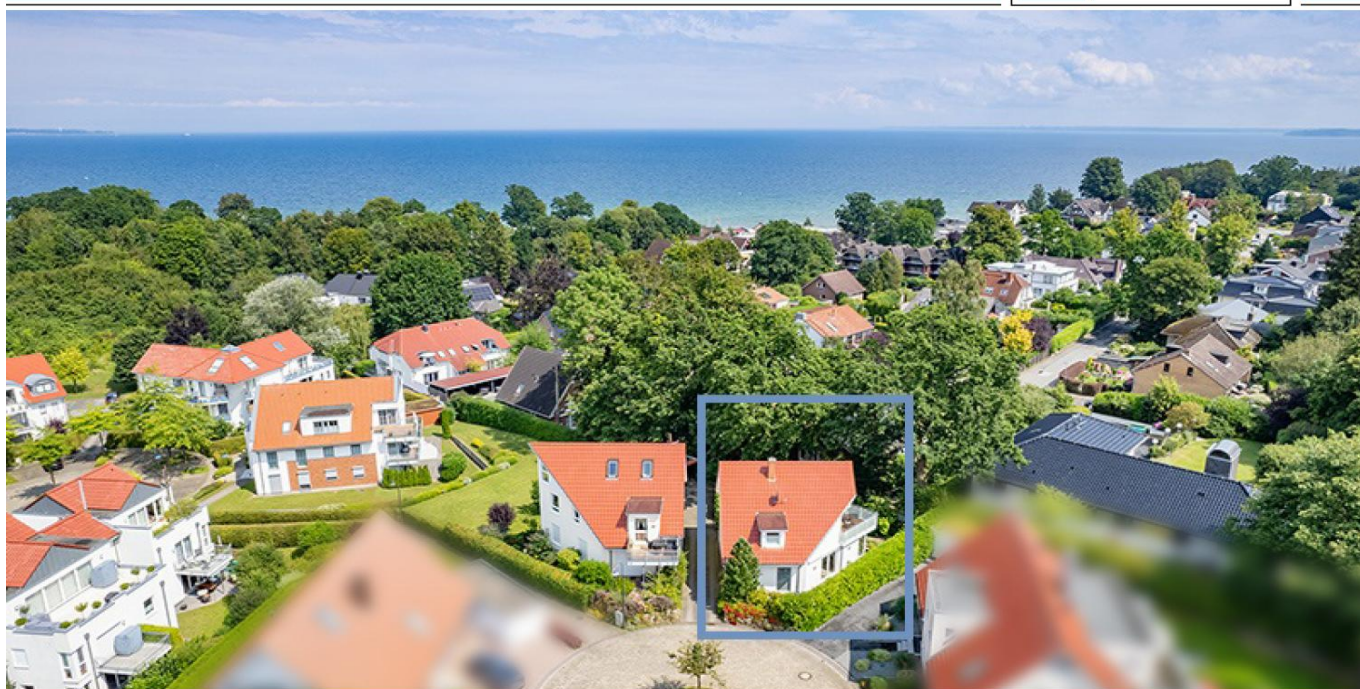


Scharbeutz

# A Balti-tenger a szomszédod! Álomház kandallóval, tetoterasszal és dupla kocsibeállással

VP azonosító: 25169026\_1



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

VÉTELÁR: 825.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 138 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 393 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz**

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

VP azonosító: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25169026_1             |
| Hasznos lakótér       | ca. 138 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto             |
| Szobák                | 4                      |
| Hálósobák             | 3                      |
| Fürdoszobák           | 2                      |
| Építés éve            | 2007                   |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Beálló             |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 825.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2020                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély                     |

**VP azonosító: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |                                                                  |                     |
|---------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Futési rendszer                                   | Távfutés   | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Energiaforrás                                     | Táv        | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 79.25 kWh/m²a       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 10.07.2034 | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Energiaforrás                                     | Távfutés   | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2007                |

**VP azonosító: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz**

## **Az ingatlan**



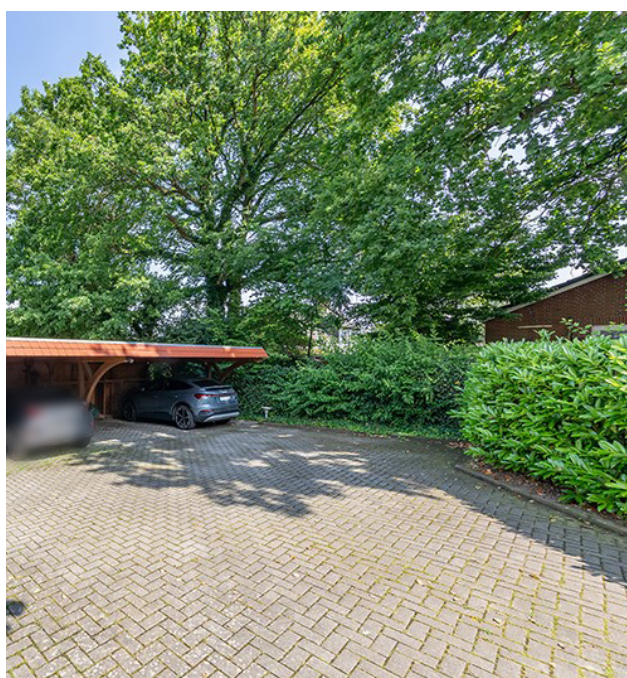
**VP azonosító: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## Az első benyomás

Tengerparti élet vagy kifinomult élet? Itt mindkettőt megtalálod! Ez a 2007-ben épült ház körülbelül 138 m<sup>2</sup> lakóterülettel rendelkezik, és egy körülbelül 393 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. Az ingatlan kiváló minőségű kivitelezéssel büszkélkedhet, és lenyugózó építészetével és jól megtervezett elrendezésével. A házban összesen négy szoba található, köztük három hálószoba és két fürdőszoba. A kiemelt hely a fő hálószoba, amelynek tetoteraszáról télen részleges kilátás nyílik a tengerre; ugyanez igaz az egyik gyerekszobára is. Az ingatlanba belépve a folyosón találod magad, ahonnan az összes földszinti szoba megközelíthető. A nappaliban egy működő kandalló teremt hangulatos hangulatot, míg a redonyok biztosítják a bőséges magánéletet. A tágas nappali és étkező arra csábít, hogy minőségi időt tölts a családdal és a barátokkal. Az integrált, nyitott konyha összeköti Önt az otthon szívével, így a főzés igazán élvezetes élménnyé válik. A földszinten található egy zuhanyzós fürdőszoba a vendégek számára vagy alternatív fürdőszobaként, valamint egy háztartási helyiség további konyhabútorokkal és mosógép- és szárítógép-csatlakozókkal. Egy nyitott falépcső vezet az emeletre. Itt két olyan szoba található, amelyek opcionálisan gyerekszobaként vagy irodaként is használhatók, valamint a fő hálószoba, amely közvetlen hozzáférést biztosít a tetoteraszhoz, ahonnan ősszel és télen kilátás nyílik a Balti-tengerre. Az egyik gyerekszoba télen részleges kilátást nyújt a tengerre. A jelenlegi tulajdonosok ezt a területet egy fal hozzáadásával részben elválasztották, lehetővé téve a gyerekek számára, hogy zavartalanul használhassák a fürdőszobát anélkül, hogy be kellene lépniük a hálószobába. Eredetileg a fürdőszoba csak a fő hálószobán (ideális esetben a szülői lakosztályon) keresztül volt megközelíthető. A padlástér mindenféle praktikus tárgynak, szezonális dekorációnak vagy sportfelszerelésnek kínál helyet. Lehetőség van további lakótérre alakításra is. A kert gyönyörű, körbefutó terrasszal, gyümölcsfákkal büszkélkedhet, és nagyon jól karbantartott. Az ingatlanhoz dupla kocsibeálló és külön pince tartozik. A nappaliban és mindkét fürdőszobában padlófűtés biztosítja a kellemes meleget még hideg napokon is. Ez egy azonnal költözhető ingatlan, amely bőséges helyet kínál egy családnak, vagy gyönyörű második otthonként a saját nyaraláshoz. A strand közelsége magas szintű kényelmet kínál – egy hosszú munkanap után könnyedén sétálhat a tengerparton – mindössze 600 méterre van a frissítő tengeri szellőtől. Az ingatlan egy kis társasházi társasház (WEG) része, amely ebből a házból és egy kétlakásos házból áll. Ezért a teljes 786 négyzetméteres telek a két ház között oszlik meg. A két ház gazdasági és szerkezeti szempontból nagyrészt elkülönül (karbantartás, átalakítások stb.). A költségek nagyon átláthatóak: a havi rezsidíj jelenleg 573,16 euró (beleértve a távfűtést, a hideg-meleg vizet, a biztosítást, a szemétszállítást, a közös helyiségek áramát, az üzemeltetési díjakat stb.). Ezen felül havi 31,63 eurós tartálékalap-hozzájárulás is van. A villanyszámlát külön számoljuk. Egy 3-4 fős, egész évben működő háztartás tényleges üzemeltetési költsége 2024-ben havi 489 euró volt, plusz a tartálékalapba való hozzájárulások. A villanyszámlát külön számoljuk. Felkeltette

érdeklődését? Akkor várjuk hívását, hogy időpontot egyeztessünk megtekintésre, hogy saját szemével is megtekinthesse ezt a kiváló ingatlant!

**VP azonosító: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz**

## Részletes felszereltség

- \* Baujahr 2007
  - \* 4 Zimmer
  - \* ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - \* 393 m<sup>2</sup> 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)

**VP azonosító: 25169026\_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: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz**

## **További információ / adatok**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 10.7.2034.**

**Endenergieverbrauch beträgt 79.25 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.**

**Die Energieeffizienzklasse ist C.**

**VP azonosító: 25169026\_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)**