

Scharbeutz

## Moderna casa bifamiliare con commissione ridotta, balcone, veranda e doppio posto auto coperto

Codice oggetto: 25169020\_1



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

PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 451 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25169020_1
Superficie netta	ca. 152 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Bagni	2
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	650.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 11.900 € (inkl. MwSt.)
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	64.43 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	30.08.2033	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## La proprietà





Codice oggetto: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## La proprietà





Codice oggetto: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## La proprietà





Codice oggetto: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## La proprietà





Codice oggetto: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## La proprietà





Codice oggetto: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## La proprietà





Codice oggetto: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 2001, offre una generosa superficie abitabile di circa 152 m<sup>2</sup> e sorge su un terreno di circa 451 m<sup>2</sup>. Grazie al teleriscaldamento, l'immobile è a basso consumo energetico e si trova in una tranquilla strada senza uscita, vicino al bosco e alla spiaggia. La pratica suddivisione in due unità consente un utilizzo flessibile. Questa soluzione è particolarmente interessante per le famiglie che cercano uno spazio abitativo multigenerazionale o che stanno pianificando un appartamento separato per gli ospiti. Tuttavia, gli affitti per le vacanze non sono consentiti in questa zona. La casa dispone di un totale di sei stanze distribuite su due livelli, elegantemente rifinite con piastrelle chiare e pavimenti in laminato resistente. La disposizione versatile offre ampie opportunità di progettazione e utilizzo personalizzati. Entrambe le unità abitative sono dotate di cucina, rendendo notevolmente più semplice cucinare e preparare i pasti. Due bagni migliorano ulteriormente la funzionalità di questa casa bifamiliare. Non solo gli interni colpiscono per la loro spaziosità e comfort, ma una veranda e un balcone offrono ulteriori spazi abitativi all'aperto, trasformando la casa in un'oasi di pace e tranquillità a contatto con la natura. Accessibile sia dalla cucina che dal soggiorno, la veranda offre un piacevole rifugio anche nelle giornate più fresche. La proprietà è caratterizzata da una combinazione di finestre in PVC e legno, che garantiscono una buona ventilazione e luce naturale, offrendo al contempo un gradevole impatto visivo. Un efficiente sistema di riscaldamento centralizzato garantisce un clima interno confortevole. Un doppio posto auto coperto con ulteriore spazio di stoccaggio offre ampio spazio per due veicoli, oltre a ulteriore spazio per attrezzi da giardino o biciclette. Il giardino, facilmente gestibile, richiede una manutenzione minima, ma offre comunque spazio sufficiente per rilassarsi all'aperto e per idee di progettazione paesaggistica personalizzate. Questa proprietà è ideale per gli acquirenti che apprezzano una casa bifamiliare ben tenuta e pronta all'uso, che colpisce per la sua disposizione flessibile e le eccellenti caratteristiche. La posizione offre un comodo accesso ai centri cittadini e alle infrastrutture di trasporto vicine, soddisfacendo facilmente le esigenze quotidiane e garantendo la mobilità. Questa proprietà è ideale per le famiglie che cercano un ambiente armonioso, così come per le coppie che necessitano di spazio per interessi individuali, come un ufficio in casa o una sala hobby aggiuntiva. Si consiglia vivamente di fissare un appuntamento per una visita per sperimentare in prima persona la versatilità e le condizioni di questa proprietà: non vediamo l'ora di contattarvi per fissare un appuntamento personalizzato!

Codice oggetto: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## Dettagli dei servizi

- \* 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



**Codice oggetto: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25169020\_1 - 23683 Scharbeutz

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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