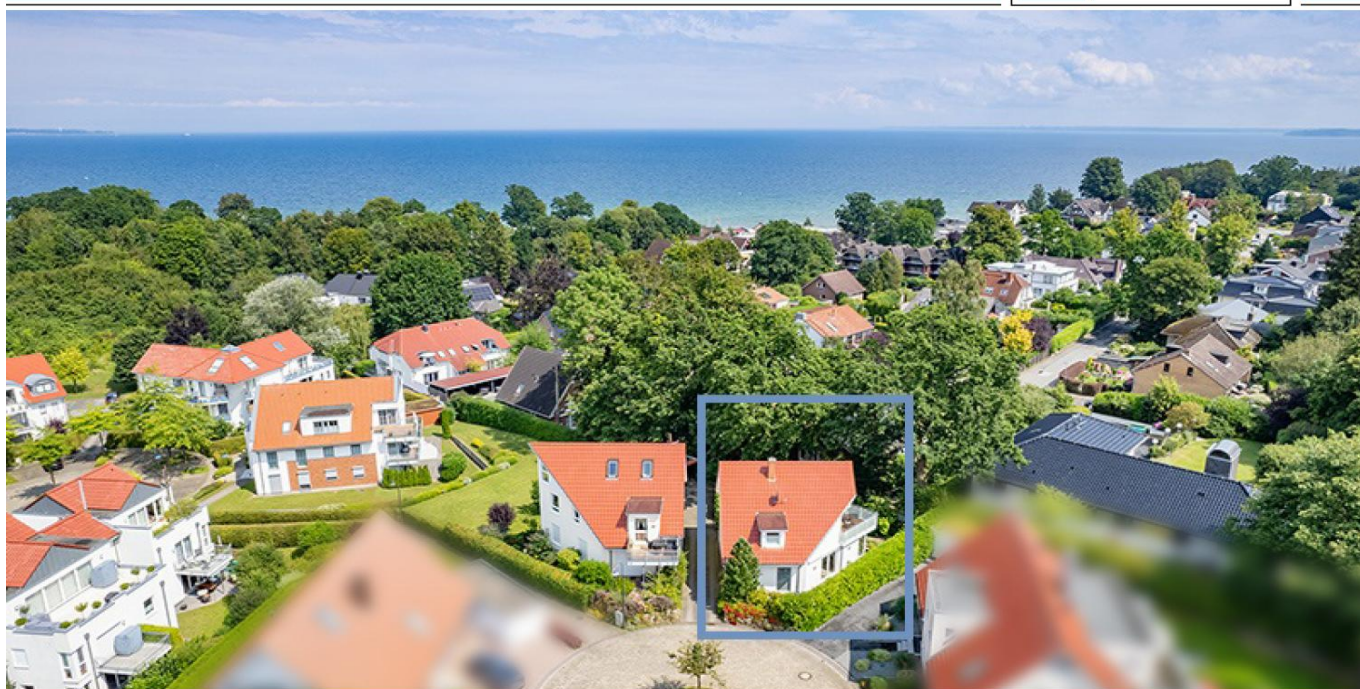


Scharbeutz

## Il Mar Baltico è il tuo vicino! Casa da sogno con camino, terrazza sul tetto e doppio posto auto coperto

Codice oggetto: 25169026\_1



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 825.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 393 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25169026\_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: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25169026_1             |
| Superficie netta    | ca. 138 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 4                      |
| Camere da letto     | 3                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 2007                   |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport            |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 825.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2020                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone       |

Codice oggetto: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Riscaldamento                           | Tele              |
| Certificazione energetica valido fino a | 10.07.2034        |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento |

| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Consumo finale di energia                             | 79.25 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2007                                |

Codice oggetto: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



**Codice oggetto: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz**

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



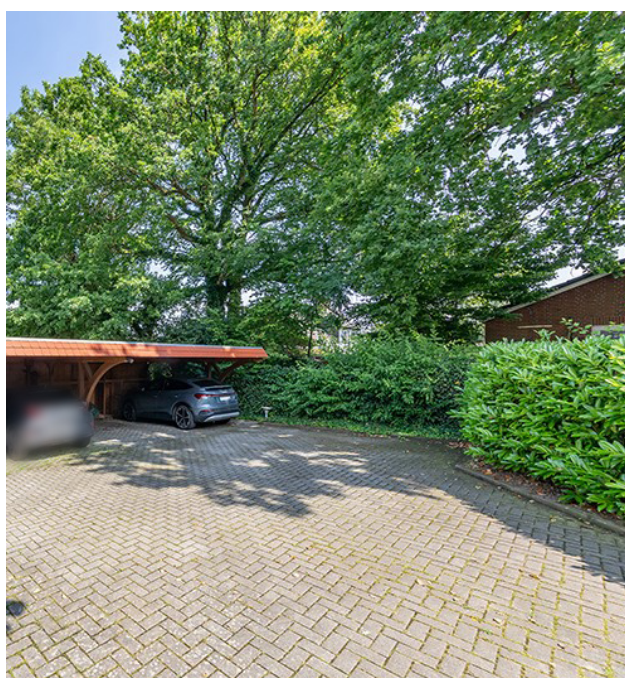
Codice oggetto: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz

## Una prima impressione

Vita da spiaggia o vita sofisticata? Qui troverete entrambe le opzioni! Costruita nel 2007, questa casa offre circa 138 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e sorge su un terreno di circa 393 m<sup>2</sup>. La proprietà vanta finiture di alta qualità e colpisce per la sua architettura accattivante e la disposizione ben progettata. La casa dispone di un totale di quattro stanze, tra cui tre camere da letto e due bagni. Il punto forte è la camera da letto principale con terrazza sul tetto, che offre una vista parziale sul mare in inverno; lo stesso vale per una delle camere dei bambini. Entrando nella proprietà, vi troverete nel corridoio, da cui si accede a tutte le stanze del piano terra. Nel soggiorno, un camino funzionante crea un'atmosfera accogliente, mentre le tende plissettate garantiscono ampia privacy. L'ampia zona giorno e pranzo invita a trascorrere momenti di qualità con la famiglia e gli amici. La cucina integrata a pianta aperta vi collega al cuore della casa, rendendo cucinare un'esperienza davvero piacevole. Il piano terra dispone anche di un bagno con doccia per gli ospiti o come bagno alternativo, e di una lavanderia con mobili da cucina aggiuntivi e attacchi per lavatrice e asciugatrice. Una scala in legno aperta conduce al piano superiore. Qui si trovano due stanze che possono essere utilizzate come camerette per bambini o uffici, oltre alla camera da letto principale con accesso diretto alla terrazza sul tetto, che offre una vista sul Mar Baltico in autunno e in inverno. Una delle camerette dei bambini offre anche una vista parziale sul mare in inverno. Gli attuali proprietari hanno parzialmente separato questa zona aggiungendo una parete, permettendo ai bambini di usare il bagno indisturbati senza dover entrare nella camera da letto principale. In origine, il bagno era accessibile solo dalla camera da letto principale (idealmente dalla suite dei genitori). La mansarda offre spazio per ogni tipo di oggetto pratico, decorazioni stagionali o attrezzature sportive. C'è anche il potenziale per essere convertita in ulteriore spazio abitabile. Il giardino vanta una splendida terrazza avvolgente, alberi da frutto ed è molto ben curato. La proprietà comprende un doppio posto auto coperto e una cantina separata. Il riscaldamento a pavimento nel soggiorno e in entrambi i bagni garantisce un calore confortevole anche nelle giornate fredde. Questa è una proprietà pronta da abitare con ampio spazio per una famiglia o come splendida seconda casa per le proprie vacanze. La sua vicinanza alla spiaggia offre un elevato livello di comodità: passeggiate quotidiane sulla spiaggia dopo una lunga giornata di lavoro sono facilmente possibili, mentre la brezza marina rinfrescante dista solo circa 600 metri. L'immobile fa parte di un piccolo condominio (WEG), composto da questa casa e da una casa bifamiliare. Pertanto, il terreno totale di 786 metri quadrati è suddiviso tra le due case. Le due case sono ampiamente separate in termini economici e strutturali (manutenzione, modifiche, ecc.). I costi sono molto trasparenti: le spese condominiali mensili sono attualmente di 573,16 euro (inclusi teleriscaldamento, acqua calda e fredda, assicurazione, raccolta rifiuti, elettricità per le aree comuni, spese di gestione, ecc.). Inoltre, è previsto un contributo mensile per il fondo di riserva di 31,63 euro. L'elettricità viene fatturata separatamente. I costi operativi effettivi

nel 2024 per una famiglia di 3-4 persone che vive tutto l'anno ammontano a 489 euro al mese, più i contributi per le riserve. L'elettricità viene fatturata separatamente. Curiosi? Allora non vediamo l'ora di ricevere la tua chiamata per fissare un appuntamento per visionare questa straordinaria proprietà!

**Codice oggetto: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz**

## Dettagli dei servizi

- \* 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)

**Codice oggetto: 25169026\_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: 25169026\_1 - 23683 Scharbeutz**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25169026\_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)**