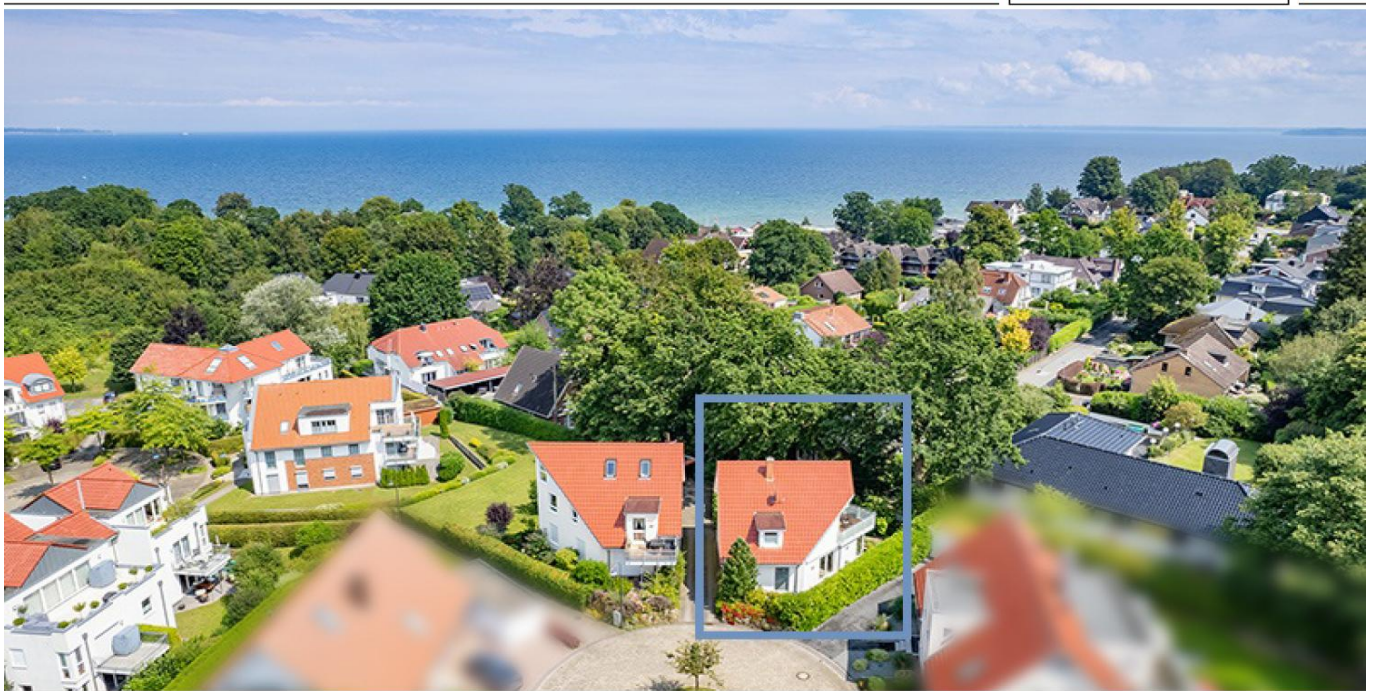


Scharbeutz

# Wohnen wie im eigenen Haus: Maisonettewohnung mit Dachterrasse & Doppelcarport, fußläufig zum Strand

*Codice oggetto: 25169026\_ETW*



[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\_ETW - 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\_ETW - 23683 Scharbeutz

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25169026_ETW	Prezzo d'acquisto	825.000 EUR
Superficie netta	ca. 138 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2007	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Carport		

Codice oggetto: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	79.25 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.07.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



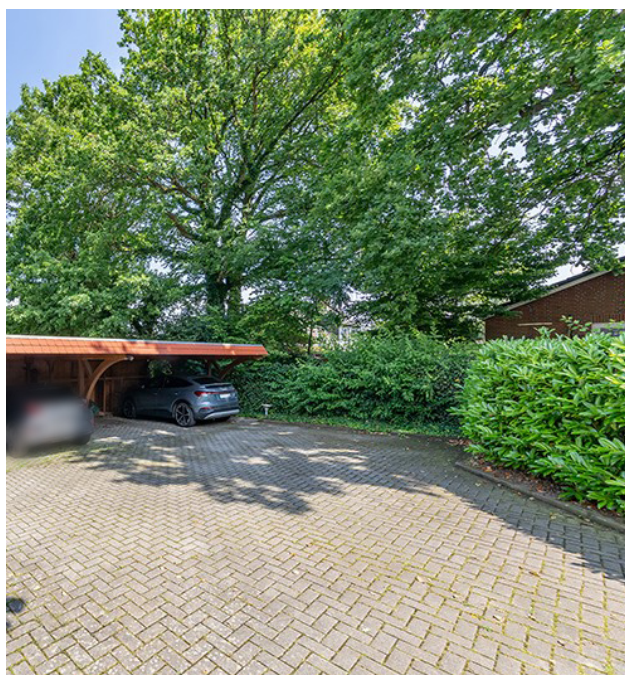
Codice oggetto: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 25169026\_ETW - 23683 Scharbeutz

## La proprietà



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

## Una prima impressione

Strandleben oder gediegenes Wohnen? Hier finden Sie beides!

Das moderne Gebäude wurde 2007 erbaut und befindet sich in einem tadellosen, sehr gepflegten Zustand. Die Wohnung, welche über zwei Ebenen verläuft (Erdgeschoss und Obergeschoss) weist eine Wohnfläche von ca. 138 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksfläche von ca. 393 m<sup>2</sup> auf. Die Immobilie bietet gehobene Ausstattungsqualität und überzeugt durch ihre ansprechende Architektur und durchdachte Raumaufteilung. Die Wohnung verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Ein Highlight ist das Schlafzimmer mit Dachterrasse, von der aus man im Winter teilweise sogar Meerblick genießen kann; letzteres ist auch von einem der Kinderzimmer möglich.

Beim Betreten der Immobilie befinden Sie sich in der Diele, von der aus alle Räumlichkeiten im Erdgeschoss ausgehen.

Im Wohnzimmer sorgt ein funktionsfähiger Kamin für Gemütlichkeit, während Plissees für ausreichend Privatsphäre sorgen. Der insgesamt großzügige Wohn- und Essbereich lädt ein, dort schöne gemeinsame Stunden mit der Familie oder Freunden zu verleben. Die integrierte, offene Küche sorgt für Anbindung an das Geschehen, sodass das Kochen zum freudigen Erlebnis werden kann.

Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Duschbad für Gäste oder als Ausweichmöglichkeit und ein Hauswirtschaftsraum mit weiterem Küchenmobiliar sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Über eine offene Holzterasse gelangen Sie in das Obergeschoss der Wohnung. Hier befinden sich 2 Zimmer, die optional als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden

können, sowie der Master - Bedroom mit direktem Zugang zur Dachterrasse, die im Herbst & Winter einen Blick gen Ostsee freigibt. Von einem der Kinderzimmer kann man ebenfalls im Winter einen Teil-Meerblick genießen.

Die jetzigen Eigentümer haben den Bereich etwas separiert und eine Wand gezogen, sodass die Kinder jederzeit ungestört das Bad besuchen können, ohne das Eltern - Schlafzimmer betreten zu müssen. Im ursprünglichen Zustand war das Bad nur über das große Schlafzimmer (idealerweise Elternbereich) zugänglich.

Der Dachboden bietet Platz für allerlei Praktisches, saisonale Dekoration oder Sport-Equipment. Eine Ausbaumöglichkeit ist hier jedoch ebenfalls gegeben.

Der Garten punktet mit einer schönen, umherlaufenden Terrasse, Obstbäumen und einem sehr gepflegten Zustand.

Zum Angebot gehört ein Doppelcarport und ein separater Kellerraum.

Die Fußbodenbeheizung im Wohnzimmer sowie in beiden Bädern sorgt dafür, dass es auch an kalten Tagen angenehm warm ist.

Insgesamt handelt es sich hier um eine direkt bezugsfertige Immobilie mit Platz für die Familie oder als schöner Zweitwohnsitz für eigene Ferienzwecke. Die strandnahe Lage bietet ein hohes Maß an Komfort - tägliche Spaziergänge am Strand nach einem langen Arbeitstag sind hier unkompliziert möglich - es trennen Sie fußläufig nur ca. 600 m von einer Meeresbrise.

Die Immobilie ist Teil einer kleinen Gemeinschaft nach WEG, bestehend aus dieser Einheit und zwei weiteren Wohnungen im Nachbarhaus. Daher ist das Gesamtgrundstück von 786 qm entsprechend durch zwei Häuser geteilt. Die beiden Häuser mit ihren Wohnungen sind in wirtschaftlicher und baulicher Hinsicht (Instandsetzung, Veränderung etc.) weitestgehend getrennt. Die Kosten sind sehr übersichtlich: das Wohngeld beträgt aktuell monatlich € 573,16 (inkl. Heizung durch Fernwärme, Warm- und Kaltwasser, Versicherungen, Müllabfuhr, Allgmeinstrom, Verwaltergebühren etc.). Hinzu kommt eine monatliche Rücklagenbildung von € 31,63. Strom separat.

Die tatsächlichen Betriebskosten betragen im Jahr 2024 bei einem ganzjährigen 3-4 Personenhaushalt € 489,- im Monat zzgl. der Rücklagenbildung. Strom separat.

**Codice oggetto: 25169026\_ETW - 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 (Devolu über Stromkreislauf)

**Codice oggetto: 25169026\_ETW - 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\_ETW - 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\_ETW - 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)