Scharbeutz

Wunderschönes Haus in Ostseenähe mit ruhiger Sackgassenlage, Kamin, Dachterrasse und Doppelcarport

Número de propiedad: 24169016

PRECIO DE COMPRA: 799.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 138 m^2 • **HABITACIONES:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 393 m^2

Número de propiedad: 24169016 - 23683 Scharbeutz

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24169016 - 23683 Scharbeutz

De un vistazo

Número de propiedad	24169016
Superficie habitable	ca. 138 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2007
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	799.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24169016 - 23683 Scharbeutz

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	10.07.2034
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	79.25 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	2007

Número de propiedad: 24169016 - 23683 Scharbeutz

La propiedad

Número de propiedad: 24169016 - 23683 Scharbeutz

La propiedad

Número de propiedad: 24169016 - 23683 Scharbeutz

La propiedad

Número de propiedad: 24169016 - 23683 Scharbeutz

La propiedad

Número de propiedad: 24169016 - 23683 Scharbeutz

La propiedad

Número de propiedad: 24169016 - 23683 Scharbeutz

La propiedad

Número de propiedad: 24169016 - 23683 Scharbeutz

La propiedad

Número de propiedad: 24169016 - 23683 Scharbeutz

La propiedad

Número de propiedad: 24169016 - 23683 Scharbeutz

La propiedad

Número de propiedad: 24169016 - 23683 Scharbeutz

La propiedad

Número de propiedad: 24169016 - 23683 Scharbeutz

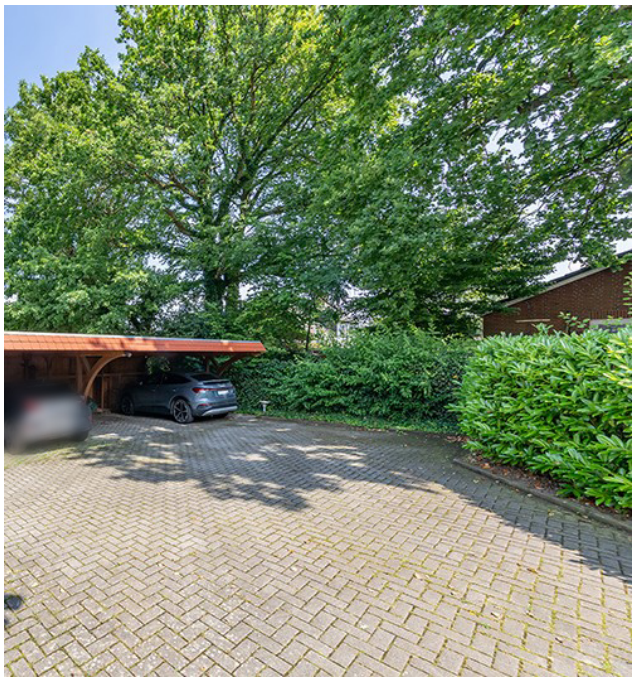
La propiedad

Número de propiedad: 24169016 - 23683 Scharbeutz

La propiedad

Número de propiedad: 24169016 - 23683 Scharbeutz

La propiedad



Número de propiedad: 24169016 - 23683 Scharbeutz

La propiedad

Número de propiedad: 24169016 - 23683 Scharbeutz

La propiedad

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Lübeck

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

Número de propiedad: 24169016 - 23683 Scharbeutz

Una primera impresión

Strandleben oder Ruheoase? Hier finden Sie beides!

Das im Jahr 2007 erbaute Haus mit zwei Wohneinheiten weist eine Wohnfläche von ca. 138 m² und eine Grundstücksfläche von ca. 393 m² auf. Die Immobilie bietet gehobene Ausstattungsqualität und überzeugt durch ihre ansprechende Architektur und durchdachte Raumaufteilung. Das Haus 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 Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses. 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, einem sehr gepflegten Zustand und eignet sich aufgrund der ganztägigen Besonnung als herrlicher Ruhebereich.

Zum Haus gehört ein Doppelcarport und ein separater Kellerraum, der sich im benachbarten Gebäude (Teil der WEG-Anlage) befindet.

Die Fußbodenbegleitheizung 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 Gemeinschaft nach WEG mit Verwalter, was eine geordnete und professionelle Verwaltung gewährleistet. Aufgrund der ursprünglichen Planung und Genehmigung als Haus mit zwei Wohneinheiten, wird das Gebäude im Energieausweis als Zweifamilienhaus klassifiziert, jedoch wird es durchgehend und nicht getrennt genutzt und bewohnt. Hierdurch wird ein monatliches Hausgeld, welches alle Unkosten enthält exkl. Strom, von derzeit 502,00 € monatlich fällig. Die WEG besteht aus insgesamt 3 Parteien.

Sie sind neugierig geworden? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf, um gemeinsam einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, sodass Sie sich von dieser hervorragenden Immobilie persönlich überzeugen können!

Número de propiedad: 24169016 - 23683 Scharbeutz

Detalles de los servicios

* Baujahr 2007
* 4 Zimmer
* ca. 138 m² Wohnfläche
* 393 m² 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
* Gemeinschaft nach WEG mit Verwalter

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)

Der guten Ordnung halber möchten wir hier erwähnen, dass das Gebäude seinerzeit als Haus mit zwei Wohneinheiten geplant, genehmigt und errichtet wurde. Es hat jedoch den Charakter eines Hauses, da das Gebäude durchgehend und nicht getrennt genutzt und bewohnt wird. Somit gibt es eine Teilungserklärung, einen Verwalter und ein monatliches Hausgeld (WEG-Teilung).

Número de propiedad: 24169016 - 23683 Scharbeutz

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24169016 - 23683 Scharbeutz

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 79.25 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 24169016 - 23683 Scharbeutz

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau
Tel.: +49 451 - 88 18 322 0
E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com