

Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

# Sackgassenlage, nah am See - worauf warten Sie? Stilvolles Einfamilienhaus mit Garage & Naturgarten wartet schon auf Sie!

Objektnummer: 24169010\_1



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

KAUFPREIS: 759.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 965 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Auf einen Blick

Objektnummer	24169010_1
Wohnfläche	ca. 176 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	759.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 24 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	102.92 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.04.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Lübeck**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses stilvolle Haus, welches im Jahr 1993 erbaut wurde und sich in einem hervorragenden Zustand befindet. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 965 m<sup>2</sup> bietet dieses Einfamilienhaus ausreichend Platz für eine kleine Familie oder für ein Paar, welches das gehobene Wohnen bevorzugt. Das Haus verfügt über 4 Zimmer (Wohnen, Arbeiten, 2 Schlafzimmer). Die Zimmer sind großzügig geschnitten und bieten viel Platz zum Wohnen und Entspannen. Ein Highlight ist der Kamin im Wohnzimmer, der an kalten Tagen für Gemütlichkeit sorgt. Aus dem Wohnzimmer treten Sie in den Terrassen- und Gartenbereich, der mit seiner Größe und Weite absolute Privatsphäre und Ruhe gewährleistet. Die Küche ist mit einem Küchenblock & Geräten von Miele ausgestattet. Von diesem Bereich aus gelangen Sie auf eine zweite, kleine Terrasse, die als sonniger Frühstücksplatz genutzt werden kann und von den jetzigen Eigentümern auch immer gern genutzt wurde. Hier lässt sich der erste Kaffee am Morgen wunderbar genießen! Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige Galerie, die ideal als Home Office genutzt werden kann. Hier bringt das Arbeiten wirklich Spaß! Das Schlafzimmer verfügt über einen Balkon, von dem aus man einen schönen Blick in den Garten genießen kann. Dieser Raum ist herrlich groß geschnitten und verfügt über einen integrierten Einbaukleiderschrank. Ein weiteres Zimmer steht Ihnen für Gäste oder ein Kind zur Verfügung. Das Badezimmer ist mit einer Wanne sowie Armaturen von Villeroy & Boch ausgestattet und verfügt über hochwertigen schwarzen Marmor an den Wänden, weißen Marmorfußboden sowie Handtuchheizkörper. Der Dachboden ist ausgebaut und wärmegeklämt - hier finden Sie Platz für Aktenordner oder jahreszeitliche Dekoration u.ä. Im Kellerbereich befinden sich insgesamt 3 Räume, die unterschiedlich genutzt werden. Hier befindet sich auch die Gasheizung der Marke Viessmann aus dem Jahr 2019. Zur Immobilie gehört eine Garage und ein Außenstellplatz. Der Garten ist naturbelassen und bietet von ca. 10 bis 16 Uhr im Sommer Sonne. Das Grundstück grenzt ans Landschaftsschutzgebiet. Insgesamt zeichnet sich dieses Einfamilienhaus durch seine gehobene Ausstattung, die großzügige Raumaufteilung und den gepflegten Zustand aus. Ein ideales Zuhause für eine Familie, die Wert auf Komfort und Wohnqualität legt! Wir freuen uns, Ihnen weitere Fragen gerne am Telefon zu beantworten und kommen Ihrem Wunsch nach einem persönlichen Besichtigungstermin selbstverständlich zeitnah nach - kontaktieren Sie uns gerne noch heute! Hier gelangen Sie zum virtuellen 360-Grad-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/ngPs>

Objektnummer: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Ausstattung und Details

- \* Baujahr 1994
- \* 4 Zimmer
- \* ca. 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 965 m<sup>2</sup> Grundstück (Eigenland)
- \* Erdgeschoss: ca. 2,68 m - 2,72 m Deckenhöhe
- \* Obergeschoss: ca. 2,65 m - 4,80 m Deckenhöhe
- \* Keller: 2,45 m Deckenhöhe
- je nach Raum -
- \* alle Türen mit Durchgangshöhe von 2,10 m
- \* Küche: Küchenblock mit Ceran-Herd, alle Geräte von Miele, Kühlschrank aus 2019
- \* Küche mit Ausgang nach draußen, kleine Terrasse als sonniger Frühstücksplatz
- \* Kamin im Wohnzimmer (Panorama Heizkamin)
- \* Gäste-WC mit Dusche
- \* Obergeschoss mit großzügiger Galerie, ideal als Home Office
- \* Schlafzimmer mit Balkon gen Garten / Südseite
- \* Badezimmer: Wanne, 4 Veluxfenster, Wandbelag: schwarzer Marmor, Boden: weißer Marmor
- \* Dachboden: ausgebaut, wärme gedämmt, holzverkleidet
- \* zweifach verglaste Fenster mit integrierter Sprosse
- \* integrierte Deckenspots
- \* weiße Holztüren
- \* Gasheizung der Marke Viessmann aus 2019
- \* Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- \* Carrara Bianca Marmor, Feinsteinzeug & Teppichboden
- \* Garage
- \* 1 Außenstellplatz
- \* naturbelassener Garten am Landschaftsschutzgebiet mit Sonne von ca. 10 bis 16 Uhr im Sommer
- \* ruhige Sackgassenlage, freundliche Nachbarschaft

Objektnummer: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt absolut ruhig, in einer Sackgassenstraße im Ortsteil Scharbeutz-Klingberg, in unmittelbarer Nähe zum großen Pönitzer See. Genießen Sie hier die Ruhe pur und eine idyllische Umgebung. Der idyllische Ort Klingberg liegt direkt am großen Pönitzer See und ist dabei nur drei Kilometer von der Ostsee entfernt. Alles was Sie zum täglichen Leben benötigen, erhalten sie im angesagten Küstenort Scharbeutz. Erholung pur - die erwartet Sie hingegen im ruhigen Klingberg mit seinen zahlreichen Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Radeln und wandern. In Klingberg gibt es gutbürgerliches Gastronomieangebot, ein Café sowie große Naherholungsflächen, vor allem auch für schöne Runden mit dem vierbeinigen Freund. Eine Schulbusverbindung ist vorhanden. Und wer mehr Trubel sucht, fährt nach Scharbeutz. Der feinsandige Sandstrand und das Zentrum von Scharbeutz erreichen Sie in ca. 10 Autominuten. Dort finden Sie eine sehr gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken und Apotheken. Die Gemeinde Scharbeutz ist eines der beliebtesten Ostseebäder mit kilometerlangen weißen Sandstränden. Die neu gestaltete Promenade verfügt über zahlreiche Restaurants, Cafés und Geschäfte. Die nähere Umgebung bilden die Ostseebäder Haffkrug, Timmendorfer Strand und Niendorf mit ihren vielseitigen Angeboten an Freizeitaktivitäten und ebenfalls sehr gute Infrastruktur. Das idyllische Hinterland mit Klingberg, Gronenberg und Pönitz gehört ebenfalls zur Gemeinde und bietet herrliche Wohngebiete umgeben von viel Grün. Lübeck und Hamburg sind durch die guten Verkehrsanbindungen mit dem Auto als auch mit der Bahn problemlos erreichbar: Lübeck erreichen Sie in ca. 20 Autominuten, Hamburg in ca. 45 - 60 Autominuten.



Objektnummer: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 102.92 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Claus

---

Lübecker Straße 1 Bad Schwartau  
E-Mail: [bad.schwartau@von-poll.com](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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