

Scharbeutz – Scharbeutz

# Immobilie mit Substanzwert, hochwertiger Ausstattung und separater Einliegerwohnung

Número de propiedad: 24091012\_1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

PRECIO DE COMPRA: 2.200.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 350 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 817 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24091012\_1 - 23684 Scharbeutz – Scharbeutz

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

Número de propiedad: 24091012\_1 - 23684 Scharbeutz – Scharbeutz

## De un vistazo

Número de propiedad	24091012_1
Superficie habitable	ca. 350 m <sup>2</sup>
Habitaciones	9
Baños	3
Año de construcción	1982
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	2.200.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 35 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24091012\_1 - 23684 Scharbeutz – Scharbeutz

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	86.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	08.10.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24091012\_1 - 23684 Scharbeutz – Scharbeutz

## La propiedad



Número de propiedad: 24091012\_1 - 23684 Scharbeutz – Scharbeutz

## Una primera impresión

Sie wollen sich in ihrem neuen Zuhause wohlfühlen und auf annehmlichen Luxus nicht verzichten? Dann finden Sie mit dieser Immobilie den Platz und die Sorgfalt bedachten Wohnens. Genießen Sie die ruhige Umgebung in gewachsener Nachbarschaft, mit viel Grün in unmittelbarer Nähe. **\*\*Kontakt und Besichtigung:\*\*** Die aktuellen Besitzer legen großen Wert auf Diskretion und den Schutz ihrer Privatsphäre. Für weitere Informationen wird mit Ihrer Anfrage und vollständigen Kontaktdaten ein Bonitätsnachweis erfragt. Herr Ludwig aus unserem Hause steht persönlich für die weitere Ansprache zur Verfügung. **\*\*** Diese neuwertige Immobilie erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen und einem Grundstück von etwa 820 m<sup>2</sup>. Somit bietet das Haus mit seiner Einliegerwohnung reichlich Platz für Entfaltungsmöglichkeiten und Komfort. Das Haus wurde im Jahr 2018 komplett renoviert und modernisiert, wobei besonderer Wert auf hochwertige Materialien und eine luxuriöse Ausstattung gelegt wurde. Das Haus verfügt über insgesamt 9 Zimmer, 3 Badezimmer und 3 Balkone/Terrassen, die eine herrliche Aussicht bieten. Zu jeder Tageszeit erfreut man sich an der guten Belichtung des Hauses, bereits am Morgen scheint die Sonne in die Wohnräume und die Südwestausrichtung von Haus und Terrasse sorgt für ein gutes Ambiente mit viel Sonnenlicht. Eine abgeschlossene Einliegerwohnung im Hanggeschoss mit separatem Zugang und eigenem Garten bietet zusätzliche Privatsphäre für Gäste oder Familienmitglieder. Die Ausstattung des Hauses umfasst eine moderne Zentralheizung und Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme sorgen. Die elektronische Steuerung ermöglicht eine individuelle Regelung der Temperatur in jedem Raum. Eine Viessmann-Brennwerttherme in Kombination mit Solarthermie-Röhren sorgt für eine effiziente Warmwasserversorgung und niedrige Energiekosten. Die Renovierung umfasste auch den Anbau eines Warmwintergartens, die Errichtung einer Loggia vor dem Hauptschlafzimmer und den Neubau eines Carports mit Abstellraum. Das gesamte Dach wurde erneuert und isoliert, ebenso wie alle Fenster und Türen mit wärmedämmender und einbruchhemmender Verglasung. Im Inneren des Hauses finden sich hochwertige Materialien wie italienisches Feinsteinzeug in Holzdielen-Optik, maßgefertigte Einbauschränke und ein eleganter Ruegg-Holzkaamin im Wohnzimmer. Die Bäder sind mit bodengleichen Duschen, Regenwald-Duschen und hochwertigen Armaturen ausgestattet. Der gepflegte Garten wurde neu angelegt und terrassiert, mit einem Edelstahlteich und einer gut durchdachten Bepflanzung. Eine umfangreiche Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern sorgt für Sicherheit und Atmosphäre. Zusätzliche Annehmlichkeiten wie ein Internet-Breitbandanschluss, Satellitenantenne und eine Hundendusche im Außenbereich runden das Gesamtpaket dieses herausragenden Immobilie ab. Lassen Sie sich von dem wohnlichen Gefühl verzaubern.

Número de propiedad: 24091012\_1 - 23684 Scharbeutz – Scharbeutz

## Todo sobre la ubicación

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 guten Infrastruktur. Vom Standort der Immobilie erreichen Sie das Zentrum von Scharbeutz in ca. 8 Minuten mit dem Auto oder ca. 20 Minuten mit dem Fahrrad. Lübeck und Hamburg sind durch die guten Verkehrsverbindungen mit dem Auto als auch mit der Bahn problemlos erreichbar: Lübeck erreichen Sie in ca. 20, Hamburg in ca. 45 Autominuten.

Número de propiedad: 24091012\_1 - 23684 Scharbeutz – Scharbeutz

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist C.



Número de propiedad: 24091012\_1 - 23684 Scharbeutz – Scharbeutz

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)