

Scharbeutz – Scharbeutz

Moderne Doppelhaushälfte mit Balkon, Wintergarten & Doppelcarport in ruhiger Wohnlage

Número de propiedad: 25169011



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 750.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 152 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 451 m²

Número de propiedad: 25169011 - 23683 Scharbeutz – 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: 25169011 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

De un vistazo

Número de propiedad	25169011
Superficie habitable	ca. 152 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Baños	2
Año de construcción	2001
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	750.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 11.900 € (inkl. MwSt.)
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25169011 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	64.43 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	30.08.2033	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	2001

Número de propiedad: 25169011 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

La propiedad



Número de propiedad: 25169011 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

La propiedad



Número de propiedad: 25169011 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

La propiedad



Número de propiedad: 25169011 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

La propiedad



Número de propiedad: 25169011 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

La propiedad



Número de propiedad: 25169011 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

La propiedad



Número de propiedad: 25169011 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

La propiedad



Número de propiedad: 25169011 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

La propiedad



Número de propiedad: 25169011 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

La propiedad



Número de propiedad: 25169011 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0451 - 88 18 322 0

Shop Bad Schwartau | Lübecker Straße 1 | 23611 Bad Schwartau | bad.schwartau@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/bad-schwartau

Número de propiedad: 25169011 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

Una primera impresión

Diese gepflegte Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 2001, bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 152 m² und befindet sich auf einem ca. 451 m² großen Grundstück. Die Immobilie ist dank Fernwärme energetisch gut vorbereitet und liegt zudem in einer ruhigen Sackgassenlage mit Nähe zum Wald & zum Strand. Die Immobilie überzeugt durch ihre praktische Aufteilung in zwei Einheiten, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Diese Aufteilung ist besonders attraktiv für Familien, die eine mehrgenerationenfreundliche Aufteilung wünschen oder eine separate Wohneinheit für Gäste planen. Auf eine Ferienvermietung müssen Interessenten allerdings verzichten, da diese in diesem Gebiet nicht gestattet ist. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, verteilt auf zwei Ebenen, die durch helle Fliesen und widerstandsfähigen Laminatboden optisch ansprechend gestaltet sind. Die vielseitige Raumaufteilung bietet ausreichend Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Beide Wohneinheiten sind jeweils mit einer Küche ausgestattet, was das Kochen und Zubereiten von Mahlzeiten erheblich erleichtert. Die insgesamt zwei Badezimmer unterstreichen die Funktionalität dieser Doppelhaushälfte. Nicht nur die Innenräume punkten mit Großzügigkeit und Komfort: Ein Wintergarten sowie ein Balkon bieten zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien und erweitern den Wohnbereich zu einer naturnahen Ganzjahresnutzung. Der Wintergarten, der von der Küche und dem Wohnzimmer aus erreichbar ist, bietet selbst an kühleren Tagen einen angenehmen Rückzugsort. Die Immobilie ist mit Kunststoff- und Holzfenstern ausgestattet, die für eine gute Belüftung und Lichtdurchflutung der Räume sorgen und gleichzeitig eine ansprechende optische Vielfalt bieten. Die Beheizung erfolgt durch eine effiziente Zentralheizung, die für ein behagliches Wohnklima sorgt. Ein Doppelcarport mit zusätzlichem Stauraum bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie weiteren Lagerraum für Gartengeräte oder Fahrräder. Der Garten ist überschaubar und erfordert keinen hohen Pflegeaufwand, bietet aber dennoch genügend Fläche für entspannte Stunden im Freien sowie für individuelle Gestaltungsideen. Diese Immobilie ist ideal für Kaufinteressenten, die großen Wert auf eine gepflegte, sofort beziehbare Doppelhaushälfte legen, die durch ihre flexible Raumaufteilung und gute Ausstattung überzeugt. Die Lage bietet eine gute Anbindung an naheliegende Ortszentren und Verkehrsinfrastruktur, was den täglichen Bedarf sowie Mobilität problemlos abdeckt. Die Immobilie eignet sich sowohl für Familien, die eine harmonische Umgebung suchen, als auch für Paare, die Platz für individuelle Interessen benötigen, wie etwa ein Arbeitszimmer oder ein zusätzliches Hobbyzimmer. Ein Besichtigungstermin lohnt sich, um sich von der Vielseitigkeit und dem Zustand dieser Immobilie persönlich zu überzeugen - wir freuen uns auf Ihren Anruf zwecks individueller Terminvereinbarung!

Número de propiedad: 25169011 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

Detalles de los servicios

- * Baujahr 2001
- * 6 Zimmer auf ca. 152 m² Wohnfläche (3 Zimmer je Einheit)
- * ca. 451 m² Grundstück (Eigenland)
- * Aufteilung in 2 Einheiten aktuell
- * 2 Küchen, 2 Bäder
- * Fliesen & Laminat als Bodenbelag
- * Kunststoff- und Holzfenster
- * Wintergarten
- * Balkon bei der oberen Einheit
- * kein Keller
- * Doppelcarport mit Stauraum
- * Beheizung über Fernwärme
- * ruhige Sackgassenlage
- * viele Nutzungsmöglichkeiten dank der Aufteilung in 2 Einheiten
- * Ferienvermietung ist in diesem Gebiet untersagt

Número de propiedad: 25169011 - 23683 Scharbeutz – 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: 25169011 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 64.43 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número de propiedad: 25169011 - 23683 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com