

Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

# Großes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und separater Einliegerwohnung

CODE DU BIEN: 25169009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PRIX D'ACHAT: 2.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 350 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 817 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25169009 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25169009 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25169009
Surface habitable	ca. 350 m <sup>2</sup>
Pièces	9
Salles de bains	3
Année de construction	1982
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	2.200.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 35 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25169009 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	86.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.10.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 25169009 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



*Secret Sale*

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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 - 70 98 835 0

Shop Lübeck | Kronsfordter Allee 27| Ecke Uhlandstraße 23560 Lübeck | [luebeck@von-poll.com](mailto:luebeck@von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25169009 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25169009 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Tout sur l'emplacement

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 Verkehrsanbindungen mit dem Auto als auch mit der Bahn problemlos erreichbar: Lübeck erreichen Sie in ca. 20, Hamburg in ca. 45 Autominuten.

CODE DU BIEN: 25169009 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 25169009 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)