

Scharbeutz – Scharbeutz

Hier werden Träume wahr - viel Platz, viel Wellness,
viel Lebensfreude - Ihr neues Zuhause wartet schon
auf Sie!

???????? ??????????: 24169012



www.von-poll.com

???? ??????: 939.000 EUR • ??????????: ca. 166 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 711 m²

??????? ???????: 24169012 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ?? ? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24169012 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ??? ??????

???????? ??????????	24169012	????? ???????	939.000 EUR
????????????	ca. 166 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	5	????????????????????????????	ca. 0 m ²
?????????????? ???	3	??????	
????????????		????????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ????????, ??????????
????????????	2		
????? ?????????????	2016		
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????		

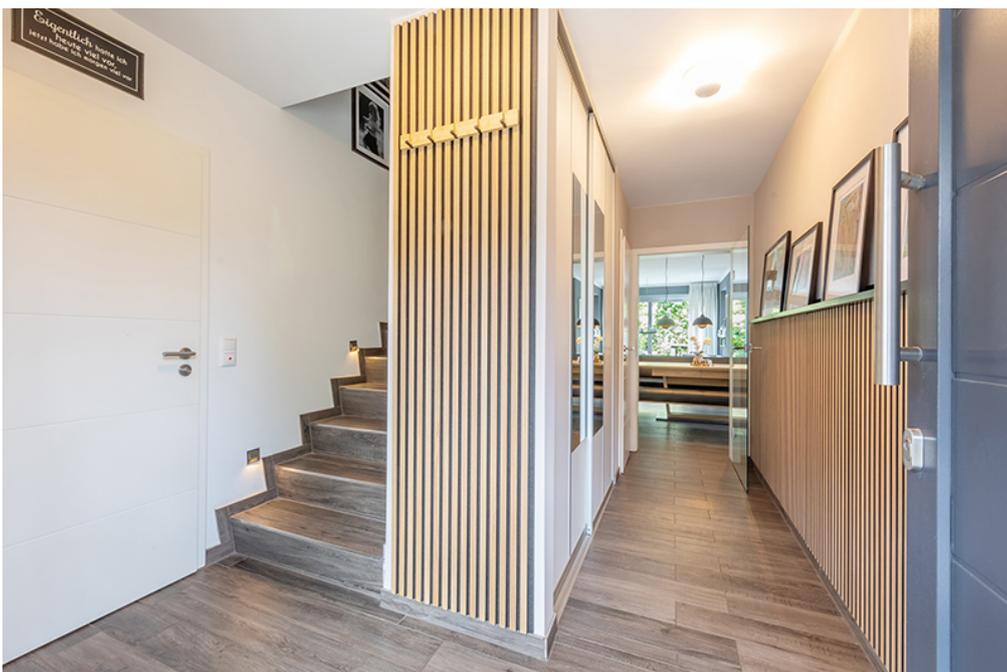
???????? ??????????: 24169012 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	46.70 kWh/m ² a
??????????????	02.11.2025	??????????????	
???????????????????		?????????????	A
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	

???????? ??????????: 24169012 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ?????????



??????? ????????: 24169012 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ????????



???????? ??????????: 24169012 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ?????????



??????? ???????: 24169012 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ????????



??????? ???????: 24169012 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ????????



???????? ??????????: 24169012 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ?????????



??????? ???????: 24169012 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ????????



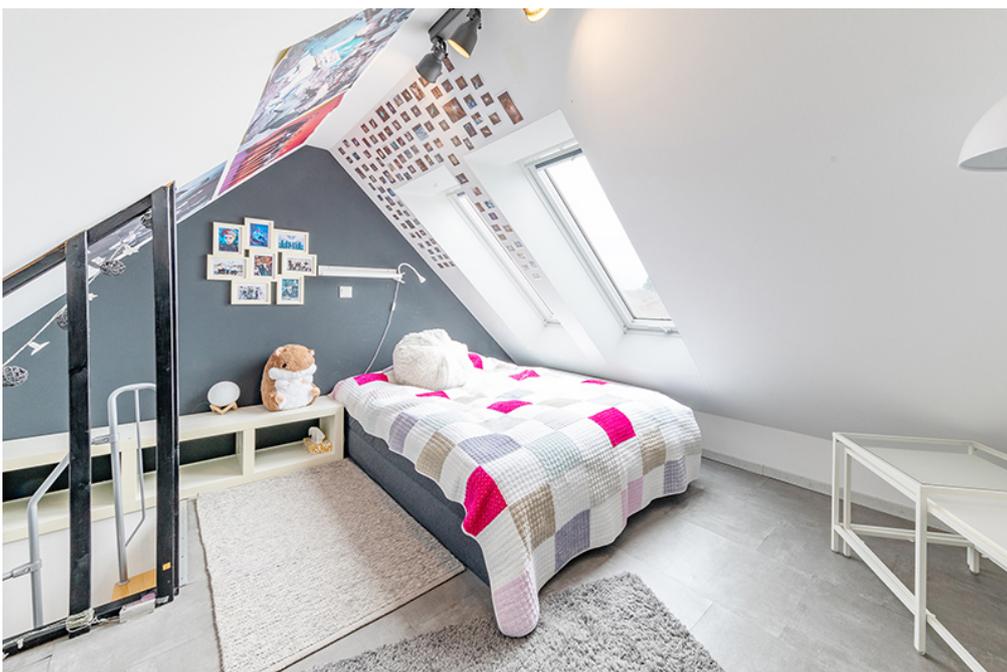
??????? ???????: 24169012 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ????????



??????? ???????: 24169012 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ????????



???????? ??????????: 24169012 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ?????????



??????? ???????: 24169012 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ????????



???????? ??????????: 24169012 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ?????????



??????? ???????: 24169012 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ????????



??????? ???????: 24169012 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ????????



??????? ???????: 24169012 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ????????



???????? ??????????: 24169012 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?? ?????????



??????? ???????: 24169012 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

??? ?????? ???????????

Mit dieser Offerte stellen wir Ihnen ein traumhaftes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2016 vor. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 711 m², welches zum Entspannen und Genießen einlädt. Mit einer Wohnfläche von ca. 166 m² bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar, welches die Vorteile von großzügigem und exklusivem Wohnen schätzt. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Es wurden diverse Plätze zum Verweilen und Entspannen geschaffen. Ein Kamin sorgt für Gemütlichkeit an kalten Tagen. Die offene Einbauküche der hochwertigen Marke Alno ist modern und hochwertig ausgestattet. Angrenzend befindet sich eine praktische Speisekammer mit ausreichend Platz für Vorräte. Ein Hauswirtschaftsraum sowie ein separater Ausgang in den vorderen Außenbereich runden das Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss befindet sich ein großes Wellnessbad mit Sauna, Wanne und Dusche, ideal zur Entspannung nach einem langen Tag. Das Master-Schlafzimmer verfügt über einen Balkon mit Westausrichtung und ein verbundenes Ankleidezimmer. Des Weiteren gibt es auf dieser Etage ein Büro, ein Kinderzimmer und ein weiteres Duschbad. Vom jetzigen Kinderzimmer aus erreichen Sie mittels einer platzsparenden Treppe den Spitzboden, welcher zu einem zusätzlichen Raum ausgebaut wurde. Der gepflegte Garten bietet verschiedene Themenbereiche und ist gärtnerisch prachtvoll angelegt. Diverse Terrassenflächen, teils überdacht bieten Ihnen schöne Stunden mit oder ohne Sonneneinstrahlung. Ein Whirlpool lädt zum Relaxen ein und rundet den gelungenen Gartenbereich ab. Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Carport sowie zwei Außenstellplätze zur Verfügung. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre gehobene Ausstattung und optimal durchdachte Grundrissgestaltung aus. Die Klinkerfassade verleiht dem Haus zeitlose Eleganz, welche sich im Inneren weiter durchsetzt. Das Ganze ist gepaart mit modernen Aspekten. Insgesamt bietet diese Immobilie ein hohes Maß an Komfort und Wohnqualität in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung. Ein idealer Ort zum Wohlfühlen und Entspannen für die ganze Familie. Sie sind neugierig geworden? Gerne beantworten wir weitere Fragen am Telefon und vereinbaren mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin - wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und von dieser tollen Immobilie persönlich zu überzeugen! Hier gelangen Sie vorab zu dem virtuellen 360-Grad-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/gjhU>

??????? ???????: 24169012 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

???????????????? ???? ??????????

- * Baujahr 2016
 - * 5 Zimmer
 - * ca. 166 m² Wohnfläche
 - * ca. 711 m² Grundstück (Eigenland)
- Erdgeschoss
- * großzügiger Wohn- & Essbereich
 - * Kamin
 - * offene Einbauküche von Alno mit Backofen, Wärmeschublade & Dampfgerar von AEG, Geschirrspüler & Induktionskochfeld von Bauknecht, großer Side-by-Side-Kühlschrank von LG
 - * angrenzende Speisekammer für Vorräte
 - * Hauswirtschaftsraum, separater Ausgang
- Obergeschoss
- * großes Wellnessbad mit Sauna, Wanne & Dusche, Armaturen von hansgrohe
 - * Schlafzimmer mit Balkon (Westausrichtung) & Ankleidezimmer
 - * 1 Büro
 - * Kinderzimmer
 - * weiteres Duschbad
- Spitzboden
- * ausgebauter Raum (bspw. Kind oder Home-Office) mit Vinylfliesen
 - * schöner Garten mit verschiedenen Bereichen & diversen Terrassen
 - * Whirlpool
 - * Carport + 2 Außenstellplätze
- - -
- * Architektenhaus
 - * Klinkerfassade
 - * Gasheizung von Wolf
 - * Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss und in den Bädern
 - * Wasserenthärtungsanlage
 - * Design-Vinylfußböden & Fliesen in Holzoptik

??????? ???????: 24169012 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich in einem schönen Neubaugebiet und damit in einer gefragten Wohnlage von Scharbeutz. Hier wohnen Sie ruhig, mit schönen Einfamilienhäusern & Doppelhäusern in der Nachbarschaft. Den Strand erreichen Sie bequem in wenigen Minuten. Die Lage innerhalb einer verkehrsberuhigten Sackgasse bietet Ihnen jedoch zeitgleich ausreichend Ruhe für Wohnen abseits des Trubels, In Scharbeutz, im Herzen der Lübecker Bucht, erwartet Sie eine Fülle an Erlebnissen: geboten wird eine spannende Mischung aus Kultur, Lifestyle, Wellness und Erholung. Der längste Strand Schleswig-Holsteins lädt Sommer wie Winter zu endlosen Spaziergängen und Aufladen der eigenen Batterien ein. Das gastronomische Angebot entlang der Promenade aber auch im ganzen Ort und dem Hinterland lädt zu einem Besuch ein. Moderne Boutiquen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ein abwechslungsreiches Nachtleben sowie ein ganzjähriges Veranstaltungsprogramm runden das Angebot ab. Der Ostseestrand ist von dieser Immobilie etwa 2 km entfernt (ca. 5 Minuten mit dem Auto, max. 10 Minuten mit dem Fahrrad). Das Zentrum mit Geschäften des täglichen Bedarfs liegt ca. 1,2 km entfernt. Den Bahnhof erreichen Sie in 950 m (ca. 10-15 Minuten zu Fuß). Die Bushaltestelle ist 300 m entfernt. Die Autobahnauffahrt ist in ca. 5 Minuten erreicht (Bad Schwartau in ca. 15 Minuten, Lübeck in ca. 20 - 25 Minuten, Hamburg in ca. 50 Minuten mit dem Auto). In der Umgebung trifft prachthvolle Natur auf zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Golf in Timmendorfer Strand oder Travemünde, ein Hochseilgarten im örtlichen Wald, der Niendorfer Vogelpark, der Grömitzer Zoo, der Sierksdorfer Hansapark, einigen Hundeausläufen, diversen Wassersportmöglichkeiten, Yoga- und Zumba-Angebote am Strand sowie der Scharbeutzer VHS mit einem großen Angebot, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken, Banken & Sparkassen sowie Bäcker befinden sich im Ort und teils auch in der Nähe.

??????? ???????: 24169012 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.11.2025. Endenergiebedarf beträgt 46.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A.

???????? ??????????: 24169012 - 23683 Scharbeutz – Scharbeutz

?????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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