

Scharbeutz

# Möbliertes Wochenendhaus mit Sonnenterrasse am Pönitzer See

????????? ??????????: 25169015



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

???? ??????: 159.000 EUR • ??????????: ca. 37,5 m<sup>2</sup> • ??????????: 2 • ??????? ?????: 80 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25169015 - 23684 Scharbeutz

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

???????? ??????????: 25169015 - 23684 Scharbeutz

?? ??? ??????

???????? ??????????	25169015	????? ???????	159.000 EUR
????????????	ca. 37,5 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
???????????? ??? ??????????	1		
????? ?????????????	1973	????? ?????????????	2000
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	????????

???????? ??????????: 25169015 - 23684 Scharbeutz

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	119.24 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	23.03.2035	???????????? ???????????????? ?????????????	D
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2008

???????? ?????: 25169015 - 23684 Scharbeutz

?? ????????



???????? ?????????: 25169015 - 23684 Scharbeutz

?? ?????????



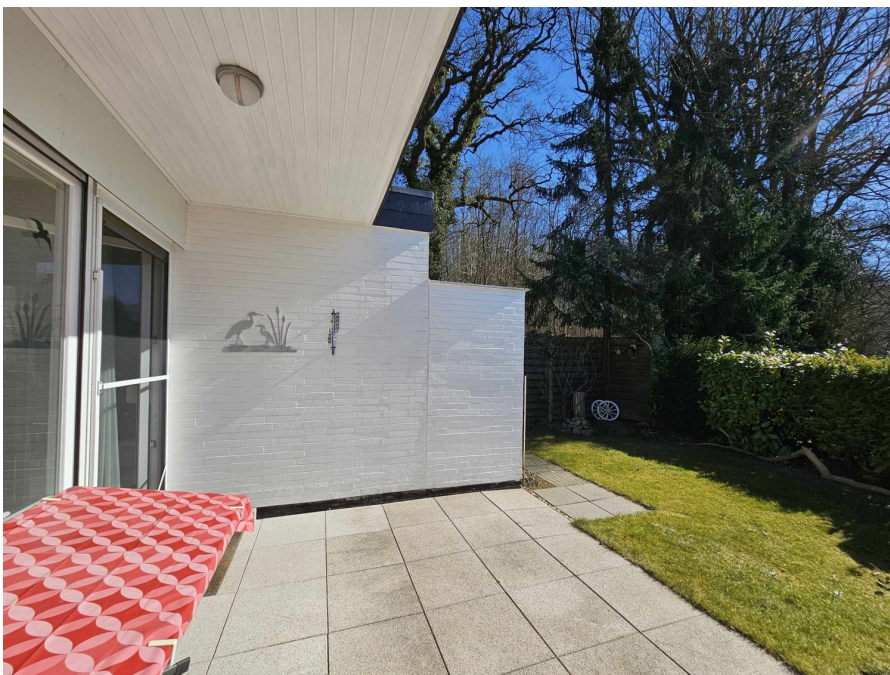
???????? ??????????: 25169015 - 23684 Scharbeutz

?? ?????????



???????? ??????????: 25169015 - 23684 Scharbeutz

?? ?????????





???????? ?????: 25169015 - 23684 Scharbeutz

?? ????????



???????? ??????????: 25169015 - 23684 Scharbeutz

?? ?????????



???????? ??????????: 25169015 - 23684 Scharbeutz

?? ?????????



## 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 | [www.von-poll.com/bad-schwartau](http://www.von-poll.com/bad-schwartau)

??????? ???????: 25169015 - 23684 Scharbeutz

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

Dieses gepflegte Reiheneckhaus bietet eine kompakte Wohnfläche von ca. 37,5 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Gemeinschaftsgrundstück mit insgesamt 10 Einheiten, das hier zu veräußernde Grundstück erstreckt sich auf ca. 80 m<sup>2</sup>. Das im Jahre 1973 erbaute Haus wurde in den letzten Jahren laufend modernisiert. Mit seinen zwei Zimmern, darunter ein Schlafzimmer, bietet dieses Objekt trotz der kompakten Größe eine bequeme Raumaufteilung. Die direkte Lage dieses Feriengebietes zum See macht das Angebot so attraktiv! Hier können Sie Ihre Wochenenden in absoluter Ruhe genießen und vom stressigen Alltag abschalten. Die Ausstattung des Hauses umfasst eine Kombination aus Laminat- und Fliesenböden, die sich durch die gesamte Immobilie ziehen. Die Küche, welche im Jahr 2001 renoviert wurde, bietet ausreichend Raum und Funktionalität für den täglichen Bedarf. Die Gasheizung aus dem Jahr 2008 sorgt für eine wohlige Wärme und übernimmt auch die Warmwasserversorgung. Die Fenster und die Haustür wurden erst 2022 erneuert, womit besonders auf Energieeffizienz und Sicherheit geachtet wurde. Praktische Details, wie ein neuer Zähler und ein moderner Elektro-Sicherungskasten, sind ebenso vorhanden. Zudem verfügt die Immobilie über einen Glasfaser-Anschluss, was schnelles Internet für alle digitalen Bedürfnisse gewährleistet. Die Außenrollläden sind teils elektrisch, teils manuell bedienbar und bieten sowohl Schutz als auch Flexibilität. Die Fliegengittertür am Terrassenelement ist besonders im Sommer ein angenehmer Zusatz. Die Terrasse, die ab ca. 12 Uhr von der Sonne verwöhnt wird, lädt zum Entspannen und zu geselligen Stunden ein. Dieser Bereich wird durch ein praktisches Gartenhaus ergänzt, welches zusätzlichen Stauraum oder eine Werkstatt ermöglicht. Der nicht überdachte PKW-Stellplatz, nur wenige Meter vom Objekt entfernt, bietet eine sichere Parkmöglichkeit für Ihren PKW. Die Nähe zum See mit Badestelle, die fußläufig erreichbar ist, stellt ein weiteres attraktives Merkmal dar. Diese Siedlung ist ein reines Wochenendgebiet, sodass diese Häuser nur privat temporär genutzt werden dürfen. Auch ist die Nähe zu Scharbeutz, welches in wenigen Autominuten zu erreichen ist, nicht außer Acht zu lassen! Diese Immobilie ist ideal für Singles oder Paare, die eine kleinere Wohnfläche bevorzugen, ohne dabei auf grundlegenden Komfort zu verzichten. Die Kombination aus moderner Ausstattung, zentraler Lage zum See und bezugsfertigem Zustand machen diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Kaufinteressenten, die eine praktische und gepflegte Ferienlösung suchen. Die Immobilie wird inklusive Inventar veräußert. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses charmante Reiheneckhaus näher kennenzulernen.

??????? ???????: 25169015 - 23684 Scharbeutz

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

- \* Baujahr 1973
- \* 2 Zimmer
- \* ca. 37,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Gemeinschaftsgrundstück mit insgesamt 10 Einheiten
- \* Laminat & Fliesen
- \* innenliegendes Duschbad
- \* Küche aus ca. 2001
- \* Gasheizung aus 2008
- \* Fenster & Haustür aus 2022
- \* Warmwasser über Gasheizung
- \* neuer Zähler, neuer Elektro-Sicherungskasten
- \* Glasfaser-Anschluss
- \* Außenrollläden (Elektrisch & manuell)
- \* Fliegengittertür am Terrassenelement
- \* Terrasse mit Sonne ab ca. 12 Uhr
- \* Gartenhaus
- \* 1 PKW-Stellplatz (nicht überdacht)
- \* nur wenige Meter zum See mit Badestelle
- \* keine Eigentümergemeinschaft

??????? ???????: 25169015 - 23684 Scharbeutz

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

Klingberg ist ein Ortsteil der Gemeinde Scharbeutz im Kreis Ostholstein, Schleswig-Holstein, Deutschland. Er liegt etwa 4 Kilometer südwestlich des Ostseebades Scharbeutz und rund 10 Kilometer nordwestlich von Lübeck. Der Ort befindet sich am westlichen Ufer des Großen Pönitzer Sees und ist von Misch- und Buchenwäldern umgeben. Die Immobilie liegt absolut ruhig im Ortsteil Scharbeutz-Klingberg, in unmittelbarer Nähe zum großen Pönitzer See und schönen Waldgebieten, die zu langen Spaziergängen einladen. Die Umgebung von Klingberg zeichnet sich durch eine naturnahe Landschaft aus, die sowohl für Erholungssuchende als auch für Naturliebhaber attraktiv ist. In der Nähe befinden sich der Pönitzer See und der Scharbeutzer Staatsforst, die Möglichkeiten für Wanderungen und andere Freizeitaktivitäten bieten. Der Ort verfügt über eine gute Anbindung an die Ostseeautobahn A1, die in etwa 15 Minuten erreicht werden kann. Die Ostseeküste mit ihren Stränden ist in etwa 10 Autominuten erreichbar. 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.

???????? ??????????: 25169015 - 23684 Scharbeutz

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 119.24 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 25169015 - 23684 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](http://www.von-poll.com)