

Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

# Stilvolles Einfamilienhaus in Sackgassenlage mit Garage & Naturgarten wartet schon auf Sie!

CODICE OGGETTO: 24169010\_1



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

PREZZO D'ACQUISTO: 759.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 176 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 965 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz**

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24169010_1                           |
| Superficie netta    | ca. 176 m <sup>2</sup>               |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 4                                    |
| Camere da letto     | 2                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1993                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                 | 759.000 EUR   |
| Casa                              | Casa unifamiliare   |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2019  |
| Stato dell'immobile               | Curato  |
| Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Superficie lorda                  | ca. 24 m <sup>2</sup>   |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone       |

CODICE OGGETTO: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## Dati energetici

|   |             |   |                                     |
|---|-------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo finale di energia                             | 102.92 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 08.04.2034  | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2019                                |

CODICE OGGETTO: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht dieses stilvolle Haus, welches im Jahr 1993 erbaut wurde und sich in einem hervorragenden Zustand befindet. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 965 m<sup>2</sup> bietet dieses Einfamilienhaus ausreichend Platz für eine kleine Familie oder für ein Paar, welches das gehobene Wohnen bevorzugt. Das Haus verfügt über 4 Zimmer (Wohnen, Arbeiten, 2 Schlafzimmer). Die Zimmer sind großzügig geschnitten und bieten viel Platz zum Wohnen und Entspannen. Ein Highlight ist der Kamin im Wohnzimmer, der an kalten Tagen für Gemütlichkeit sorgt. Aus dem Wohnzimmer treten Sie in den Terrassen- und Gartenbereich, der mit seiner Größe und Weite absolute Privatsphäre und Ruhe gewährleistet. Die Küche ist mit einem Küchenblock & Geräten von Miele ausgestattet. Von diesem Bereich aus gelangen Sie auf eine zweite, kleine Terrasse, die als sonniger Frühstücksplatz genutzt werden kann und von den jetzigen Eigentümern auch immer gern genutzt wurde. Hier lässt sich der erste Kaffee am Morgen wunderbar genießen! Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige Galerie, die ideal als Home Office genutzt werden kann. Hier bringt das Arbeiten wirklich Spaß! Das Schlafzimmer verfügt über einen Balkon, von dem aus man einen schönen Blick in den Garten genießen kann. Dieser Raum ist herrlich groß geschnitten und verfügt über einen integrierten Einbaukleiderschrank. Ein weiteres Zimmer steht Ihnen für Gäste oder ein Kind zur Verfügung. Das Badezimmer ist mit einer Wanne sowie Armaturen von Villeroy & Boch ausgestattet und verfügt über hochwertigen schwarzen Marmor an den Wänden, weißen Marmorfußboden sowie Handtuchheizkörper. Der Dachboden ist ausgebaut und wärmegeklämt - hier finden Sie Platz für Aktenordner oder jahreszeitliche Dekoration u.ä. Im Kellerbereich befinden sich insgesamt 3 Räume, die unterschiedlich genutzt werden. Hier befindet sich auch die Gasheizung der Marke Viessmann aus dem Jahr 2019. Zur Immobilie gehört eine Garage und ein Außenstellplatz. Der Garten ist naturbelassen und bietet von ca. 10 bis 16 Uhr im Sommer Sonne. Das Grundstück grenzt ans Landschaftsschutzgebiet. Insgesamt zeichnet sich dieses Einfamilienhaus durch seine gehobene Ausstattung, die großzügige Raumaufteilung und den gepflegten Zustand aus. Ein ideales Zuhause für eine Familie, die Wert auf Komfort und Wohnqualität legt! Wir freuen uns, Ihnen weitere Fragen gerne am Telefon zu beantworten und kommen Ihrem Wunsch nach einem persönlichen Besichtigungstermin selbstverständlich zeitnah nach - kontaktieren Sie uns gerne noch heute! Hier gelangen Sie zum virtuellen 360-Grad-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/ngPs>



**CODICE OGGETTO: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz**

## Dettagli dei servizi

- \* Baujahr 1994
- \* 4 Zimmer
- \* ca. 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 965 m<sup>2</sup> Grundstück (Eigenland)
- \* Erdgeschoss: ca. 2,68 m - 2,72 m Deckenhöhe
- \* Obergeschoss: ca. 2,65 m - 4,80 m Deckenhöhe
- \* Keller: 2,45 m Deckenhöhe
- je nach Raum -
- \* alle Türen mit Durchgangshöhe von 2,10 m
- \* Küche: Küchenblock mit Ceran-Herd, alle Geräte von Miele, Kühlschrank aus 2019
- \* Küche mit Ausgang nach draußen, kleine Terrasse als sonniger Frühstücksplatz
- \* Kamin im Wohnzimmer (Panorama Heizkamin)
- \* Gäste-WC mit Dusche
- \* Obergeschoss mit großzügiger Galerie, ideal als Home Office
- \* Schlafzimmer mit Balkon gen Garten / Südseite
- \* Badezimmer: Wanne, 4 Veluxfenster, Wandbelag: schwarzer Marmor, Boden: weißer Marmor
- \* Dachboden: ausgebaut, wärme gedämmt, holzverkleidet
- \* zweifach verglaste Fenster mit integrierter Sprosse
- \* integrierte Deckenspots
- \* weiße Holztüren
- \* Gasheizung der Marke Viessmann aus 2019
- \* Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- \* Carrara Bianca Marmor, Feinsteinzeug & Teppichboden
- \* Garage
- \* 1 Außenstellplatz
- \* naturbelassener Garten am Landschaftsschutzgebiet mit Sonne von ca. 10 bis 16 Uhr im Sommer
- \* ruhige Sackgassenlage, freundliche Nachbarschaft

**CODICE OGGETTO: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt absolut ruhig, in einer Sackgassenstraße im Ortsteil Scharbeutz-Klingberg, in unmittelbarer Nähe zum großen Pönitzer See. Genießen Sie hier die Ruhe pur und eine idyllische Umgebung. Der idyllische Ort Klingberg liegt direkt am großen Pönitzer See und ist dabei nur drei Kilometer von der Ostsee entfernt. Alles was Sie zum täglichen Leben benötigen, erhalten sie im angesagten Küstenort Scharbeutz. Erholung pur - die erwartet Sie hingegen im ruhigen Klingberg mit seinen zahlreichen Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Radeln und wandern. 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. 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 gute Infrastruktur. Das idyllische Hinterland mit Klingberg, Gronenberg und Pönitz gehört ebenfalls zur Gemeinde und bietet herrliche Wohngebiete umgeben von viel Grün. Lübeck und Hamburg sind durch die guten Verkehrsanbindungen mit dem Auto als auch mit der Bahn problemlos erreichbar: Lübeck erreichen Sie in ca. 20 Autominuten, Hamburg in ca. 45 - 60 Autominuten.

**CODICE OGGETTO: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 102.92 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.



**CODICE OGGETTO: 24169010\_1 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)