

Scharbeutz

# Haus mit angeschlossener Ferienwohnung & traumhaftem Grundstück an Landschaftsschutzzone

CODICE OGGETTO: 25169012



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

PREZZO D'ACQUISTO: 669.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.437 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25169012 - 23684 Scharbeutz

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

CODICE OGGETTO: 25169012 - 23684 Scharbeutz

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25169012                           |
| Superficie netta    | ca. 160 m²                         |
| Tipologia tetto     | a due falde                        |
| Vani                | 6                                  |
| Camere da letto     | 5                                  |
| Bagni               | 2                                  |
| Anno di costruzione | 1971                               |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 2 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 669.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa bifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |

CODICE OGGETTO: 25169012 - 23684 Scharbeutz

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 10.11.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 111.46 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2004                |



CODICE OGGETTO: 25169012 - 23684 Scharbeutz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25169012 - 23684 Scharbeutz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25169012 - 23684 Scharbeutz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25169012 - 23684 Scharbeutz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25169012 - 23684 Scharbeutz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25169012 - 23684 Scharbeutz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25169012 - 23684 Scharbeutz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25169012 - 23684 Scharbeutz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25169012 - 23684 Scharbeutz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25169012 - 23684 Scharbeutz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25169012 - 23684 Scharbeutz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25169012 - 23684 Scharbeutz

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)



**CODICE OGGETTO: 25169012 - 23684 Scharbeutz**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1971 bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Zweifamilienhaus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter fünf geräumige Schlafzimmer, die einen hohen Wohnkomfort versprechen. Durch die umfassende Sanierung im Jahr 2008 präsentiert sich das Haus in einem einladenden und modernen Zustand und verspricht eine sorglose Zukunft. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 1437 m<sup>2</sup> Eigenland und bietet dank seiner großzügigen Gartenlandschaft viel Raum für Freizeitaktivitäten und Erholung. Der Garten ist mit einem Gartenteich sowie verschiedenen Obstbäumen, darunter ein Apfelbaum, ein Kirschbaum und zwei Pflaumenbäume, gestaltet. Der geschlossene Grundstücksbereich macht es ideal für Familien mit kleinen Kindern oder Haustieren. Beim Betreten des Hauses befinden Sie sich zunächst in der Diele, von der alle weiteren Räumlichkeiten abgehen. Rechter Hand das Gäste-WC, zur Linken zunächst die Küche. Unter der Treppe wurde eine heimelige Ecke, idealerweise für Büroaktivitäten, geschaffen. Der einladende und großzügige Ess- und Wohnbereich mit Kamin bietet Zugang zur Terrasse und einen herrlichen Blick in den Garten, der durch seine Lage am Landschaftsschutzstreifen einen unverbaubaren Weitblick garantiert. Über eine massive Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss, welches mit einem Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern und einem Wannenbad auf Sie wartet. Vom Flur erreichen Sie mittels Einschubtreppe den Dachboden, der gedämmt und mit Teppichboden ausgelegt ist. Der Keller bietet weiteren Platz für Vorräte, Heizung, Waschküche und einen Schlafraum, bspw. für Gäste. Die angeschlossene Ferienwohnung ist im Moment separat über einen eigenen Eingang zugänglich. Eine Verbindung zum Erdgeschoss des Haupthauses ist ohne Probleme möglich. Beim Betreten der Wohnung stehen Sie zu nächst im Flur, der mit einer Pantryküche ausgestattet ist. Von hier aus geht linker Hand das Duschbad ab und rechter Hand das Wohnzimmer mit Zugang zur eigenen Terrasse. Abgehend vom Wohnzimmer befindet sich das kleine, kuschelige Schlafzimmer. Idealerweise für ältere Kinder, die selbstständig werden wollen oder zur Vermietung, um Einnahmen zur Abbezahlung der Finanzierung zu generieren. Die Gas-Zentralheizung von 2004 sorgt für angenehme Wärme. Im gesamten Erdgeschoss sind Außenrollläden installiert, die für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen. Ihre Fahrzeuge finden Platz in einem Carport und auf weiteren Parkflächen direkt vor dem Haus. Die Immobilie wurde 2008 umfassend saniert, dabei wurden Fassade, Dach, Dämmung sowie Fenster erneuert. In den Jahren 2013 und 2014 wurden zudem Malerarbeiten im gesamten Haus sowie Renovierungen in Küche und Bädern durchgeführt. Das Ferienapartment wurde 2017 zuletzt vollständig renoviert. Die Lage des Hauses bietet Ihnen einen unverbaubaren Blick ins Grüne, was den Wohnwert zusätzlich steigert. Insgesamt besticht diese

Immobilie durch eine Mischung aus klassischem Charme und moderner Ausstattung, wodurch sie sowohl für Familien als auch für Paare in attraktiver Umgebung interessant ist. Es liegen aktuelle Pläne und Genehmigungen sowie Kostenvoranschläge für eine Erweiterung des Hauses vor, die bei Bedarf gerne eingesehen werden können - somit ist das Baufenster noch nicht vollständig ausgereizt und bietet attraktive Erweiterungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorteilen dieses Hauses persönlich zu überzeugen - wir freuen uns auf Ihren Anruf!



CODICE OGGETTO: 25169012 - 23684 Scharbeutz

## Dettagli dei servizi

- \* Baujahr 1971
  - \* 2008 umfassend saniert
  - \* 6 Zimmer
  - \* ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - \* ca. 1437 m<sup>2</sup> Grundstück (Eigenland)
  - \* Haupthaus und angegliederte Ferienwohnung/Gästewohnung
  - \* Parkett, Fliesen & Teppich als Bodenbeläge
  - \* 2 Küchen, u.a. Landhausküche mit Bosch-Geräten aus 2008
  - \* 2 Bäder
  - \* Kamin
  - \* Gasheizung aus 2004
  - \* keine Fußbodenheizung
  - \* Außenrollläden im gesamten Erdgeschoss
  - \* Keller mit Gästezimmer, Waschküche, Heizungsraum & Vorratsraum
  - \* Carport und weitere Parkfläche davor
  - \* traumhafter Garten mit unverbaubarem Weitblick ins Grüne
  - \* Gartenteich
  - \* 1 Apfelbaum, 1 Kirschbaum, 2 Pflaumenbäume
  - \* Grundstück abgeschlossen - ideal für Hunde oder kleine Kinder
- Sanierungen 2008:
- Fassade
- Dach
- Dämmung
- Fenster (2fach verglast, weiß, Kunststoff)
- Renovierungen 2013/2014:
- Malerarbeiten im gesamten Haus
- Küche & Bäder
- Weitere Renovierungen 2015 - 2017:
- Erneuerung der Ferienwohnung
- gesamte Fläche des Dachbodens mit Trockenstrich & Teppichboden ausgelegt
- Seiten & Boden des Dachbodens gedämmt

**CODICE OGGETTO: 25169012 - 23684 Scharbeutz**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 111.46 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist D.



CODICE OGGETTO: 25169012 - 23684 Scharbeutz

## Partner di contatto

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

Thorsten Claus

---

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau

Tel.: +49 451 - 88 18 322 0

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)