Scharbeutz

VERKAUFT! Haus mit angeschlossener Ferienwohnung & traumhaftem Grundstück an Landschaftsschutzzone

Property ID: 25169012

PURCHASE PRICE: 669.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 160 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 1.437 m^2

Property ID: 25169012 - 23684 Scharbeutz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25169012 - 23684 Scharbeutz

At a glance

Property ID	25169012
Living Space	ca. 160 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1971
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space

Purchase Price	669.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25169012 - 23684 Scharbeutz

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	10.11.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	111.46 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 25169012 - 23684 Scharbeutz

The property

Property ID: 25169012 - 23684 Scharbeutz

The property

Property ID: 25169012 - 23684 Scharbeutz

The property

Property ID: 25169012 - 23684 Scharbeutz

The property

Property ID: 25169012 - 23684 Scharbeutz

The property

Property ID: 25169012 - 23684 Scharbeutz

The property

Property ID: 25169012 - 23684 Scharbeutz

The property

Property ID: 25169012 - 23684 Scharbeutz

The property

Property ID: 25169012 - 23684 Scharbeutz

The property

Property ID: 25169012 - 23684 Scharbeutz

The property

Property ID: 25169012 - 23684 Scharbeutz

The property

Property ID: 25169012 - 23684 Scharbeutz

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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 - 88 18 322 0

Shop Bad Schwartau | Lübecker Straße 1 | 23611 Bad Schwartau | bad.schwartau@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/bad-schwartau

Property ID: 25169012 - 23684 Scharbeutz

A first impression

Diese gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1971 bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 160 m² 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 m² 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!

Property ID: 25169012 - 23684 Scharbeutz

Details of amenities

* Baujahr 1971
* 2008 umfassend saniert
* 6 Zimmer
* ca. 160 m² Wohnfläche
* ca. 1437 m² 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

Property ID: 25169012 - 23684 Scharbeutz

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 111.46 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25169012 - 23684 Scharbeutz

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau
Tel.: +49 451 - 88 18 322 0
E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com