

Exposé

Villa in Scharbeutz

Exclusives Friesenhaus an der Ostsee, mit ausgebautem Souterrain



Objekt-Nr. OM-267288

Villa

Verkauf: **955.000 €**

Mobil: 0173 5875888

23683 Scharbeutz
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	577,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	175,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	35,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem vielleicht neuem Zuhause !

Das exklusive Friesenhaus steht in einem bevorzugten Wohnviertel (Sackgassenlage) von Scharbeutz und nur ca.350m vom feinem Ostseestrand entfernt (gefühlte nur 5 Gehminuten). Solch ein Grundstück werden Sie in dieser Lage, nie mehr finden. Das Objekt ist sehr gepflegt und zur Zeit von den Eigentümern bewohnt. Es handelt sich hierbei um eine massive Bauweise mit einem rötlich / gräulichen Klinker und als Kontrast mit weißer /Heller Klinkerfuge versehen. Weiße ISO-Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen und einer sehr schönen Hauseingangstür (Entree') runden das Gesamtbild ab !

Im Objekt befinden sich 7 Zimmer, 2 Küchen, 2 Duscbäder und 1 Vollbad mit Whirlpool. ca. 210 qm Wohn-und Nutzfläche insgesamt. Neben dem Objekt ist ein großes Carport (9 x 5 m) für 2 PKW's sowie ein Abstellraum für Gartengeräte/ Werkstatt und Fahrräder usw. vorhanden.

Weiter befinden sich am Objekt 2 Terrassen, eine für den östlichem Souterrainbereich und eine im südlichem Erdgeschoß. Der Souterrainbereich hat einen separaten Eingang, kann jedoch durch den Rückbau der Leichtbauwand (Souterrainteiler), wieder mit dem kompletten Souterrain verbunden werden, es bedarf keine Erneuerung der Bodenfliesen durch den Rückbau. Großzügiger Kellerbereich . Der Spitzboden ist über eine Falltreppe vom Obergeschoss erreichbar und als Lagerstätte (Koffer, Sportgeräte usw.) gedacht.

Energieeffizienz durch Fernwärme! Lt. Energieausweis A-B. Siehe auch Bild Energieausweis.

Die nach Süden ausgerichtete Terrasse (30qm) ist mit einer über 12 qm / 90' Überdachung und mit ESG-Glas (ähnlich Wintergarten) zum Garten hin, sowie mit einer 5 x 3 m elektrisch betriebenen Markise ausgestattet.

Ausstattung

Das Objekt befindet sich in einem sehr guten Zustand und kann nach Absprache mit den Eigentümern zeitnah übernommen werden.

Im Erdgeschoß des Objektes befindet sich eine 12 qm große Wohnküche mit neuwertigen Elektrogeräten(ca 2Jahre alt) ausgestattete Einbauküche, sowie einer Sitzgruppe mit Zugang zur südlich ausgerichtete Terrasse. In der Wohnstube 34 qm groß ist ein Specksteinkaminofen installiert der die Wärme speichert und für eine angenehme wohlige Wärme sorgt, macht auch optisch was her. Die modern gehaltenen Badezimmer sind alle mit Handtuchwärmer-Heizkörper ausgestattet und sorgen ebenfalls für eine angenehme Wärme. Von der Diele /Flur aus, gelangt man über die schöne Echtholz Buchentreppe (offenes Treppenhaus mit Galerie) in den Kellerbereich, sowie entgegengesetzt ins Obergeschoß des Hauses. Das Erdgeschoß sowie Kellergeschoss ist komplett gefliest, das Obergeschoß ist mit hochwertigem Teppichboden (Vorwerk) ausgelegt. Im ganzen Haus sind buchenfarbige Türen, im Erdgeschoß mit aussenaufliegenden Intarsien eingebaut. Die Einbauküche im Souterrain (ca.2 Jahre alt) kann gegen einen Saunabau (Vorschlag in einem weiteren Grundriss) ausgetauscht werden, dann hat man neben der Sauna auch gleich ein komplettes Duschbad, ebenfalls der Gang nach draußen, nach dem Saunabad wäre gegeben, da der Souterrainbereich einen separaten Zugang gewährt. Die beiden Zimmer im

Souterrain könnten dann als Ruheraum o.s. genutzt werden. Alles eine Sache der Selbstfindung der Räumlichkeiten.

Kein Reparaturstau im ganzen Haus !

Es gibt aktuell zu diesem Objekt 4 Einschätzungen verschiedener Maklerbüros, die fast identisch über eine Million VK-Preis liegen.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Weitere Fotos von Innen, gerne auf Anfrage !

Alle in dem Angebot enthaltenen Angaben sowie Abmessungen beruhen auf den originalen Bauplänen. Der Verkäufer übernimmt hierfür keine Haftung sowie Gewährleistung !

Aktueller Bodenrichtwert Grundstück 2023, 800,00 Euro / qm

Quadratmeterpreis Wohn-Nutzfläche 2023, Index 5457,00 Euro / qm

Wertgutachten vom 2023 , sowie auch Energieausweis März 2023 liegen vor !!!

Dem Käufer entstehen keine Maklerkosten (z.Zt. ca. 3-7% des Kaufpreises) !!!

Selbstverständlich werden wir auch die Vorbereitung zum Notarvertrag bereitstellen.

Gerne nehmen wir auch realistische Kaufangebote entgegen, sprechen Sie uns an !

Zur Info:

Da es auf dieser Seite leider nicht möglich war, eine richtige Geschossangabe zu machen, möchte ich dieses hier richtigstellen: anstatt 2, muss es 1,5 Geschosse heißen, zzgl. Souterrain und bitte dieses zu beachten !

Lage

Leider hat dieses Objekt keinen Seeblick, aber Sie können das Meeresrauschen hören und die gesunde Seeluft pur genießen !

Das Objekt ist nur ca. 350m vom feinsandigen Ostseestrand entfernt. Scharbeutz hat eine sehr gute Infrastruktur wie Ärzteschaften, Einkaufsmöglichkeiten, Bus- und Bahnverbindungen, alles ist in wenigen Gehminuten (5-10 Min) erreichbar. Sehr schöne, am Ufer entlangführende Promenade.

Weiter sind ausreichend Golfplätze, Sportboothäfen (Marinas), Bootswerften und Freizeitangebote sowie Sportmöglichkeiten in wenigen Minuten vom Objekt aus erreichbar. Ausreichend Fahrrad - sowie Wanderwege sind längs der Lübecker Bucht (Objektstandort) sowie im Hinterland gegeben.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	6,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Entree

Exposé - Galerie



Strassenansicht Friesenhaus



Terrasse , Südlage

Exposé - Galerie



Gartenansicht, Südlage



Gartenansicht Ostlage

Exposé - Galerie



Ostansicht



Luftaufnahme

Exposé - Galerie



Duschbad Souterrain



Küche im Souterrain

Exposé - Galerie



Gäste WC incl. Duschbad EG



Vollbad mit Whirlpool OG

Exposé - Galerie



Wohnküche im Erdgeschoss

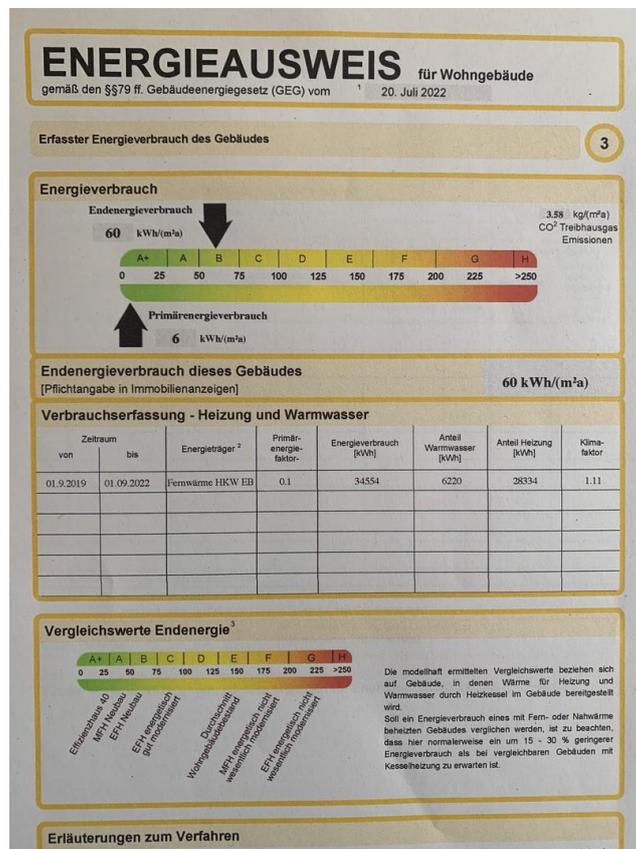


Wohnküche im Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Treppenhause



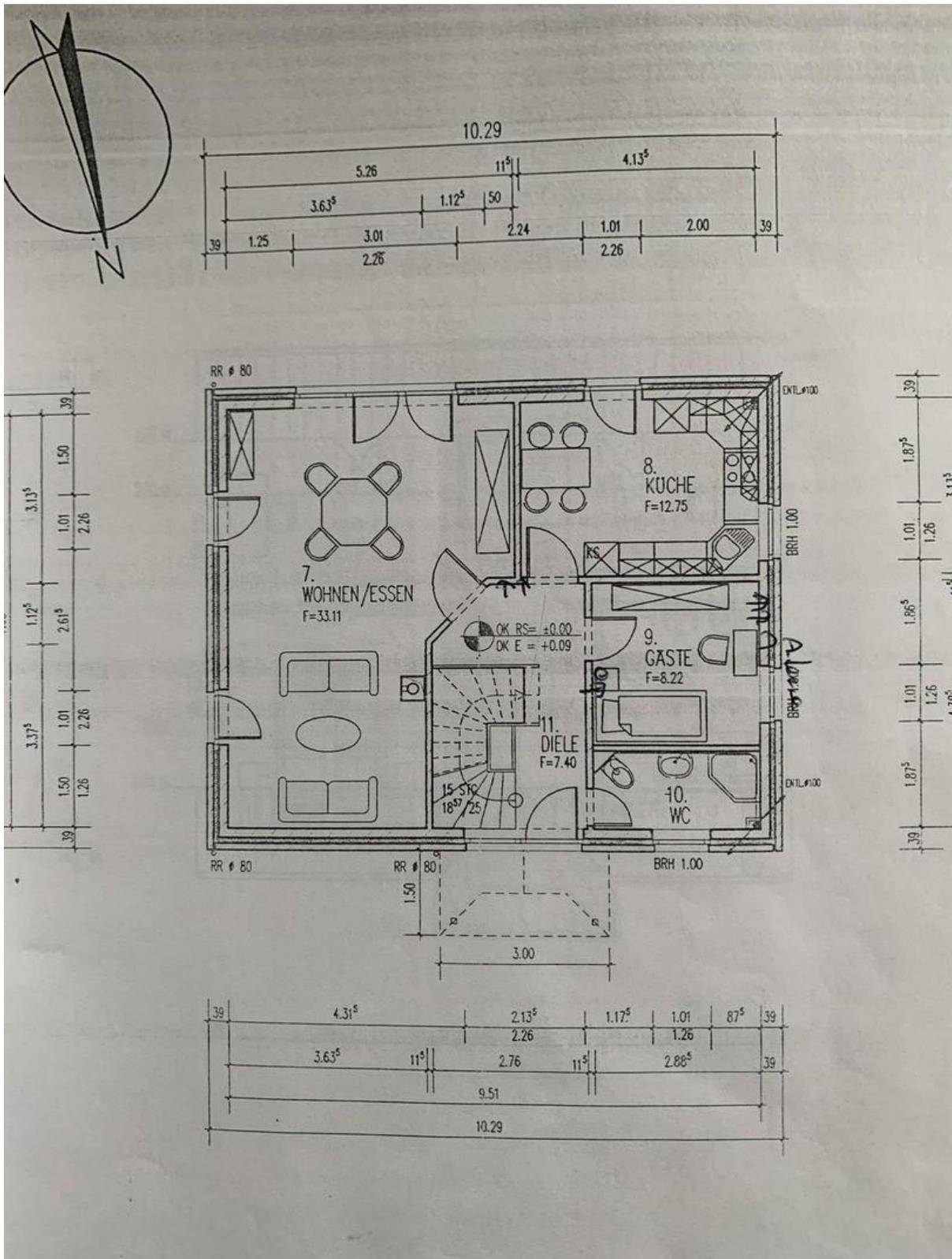
Energieausweis A+ - B

Exposé - Galerie



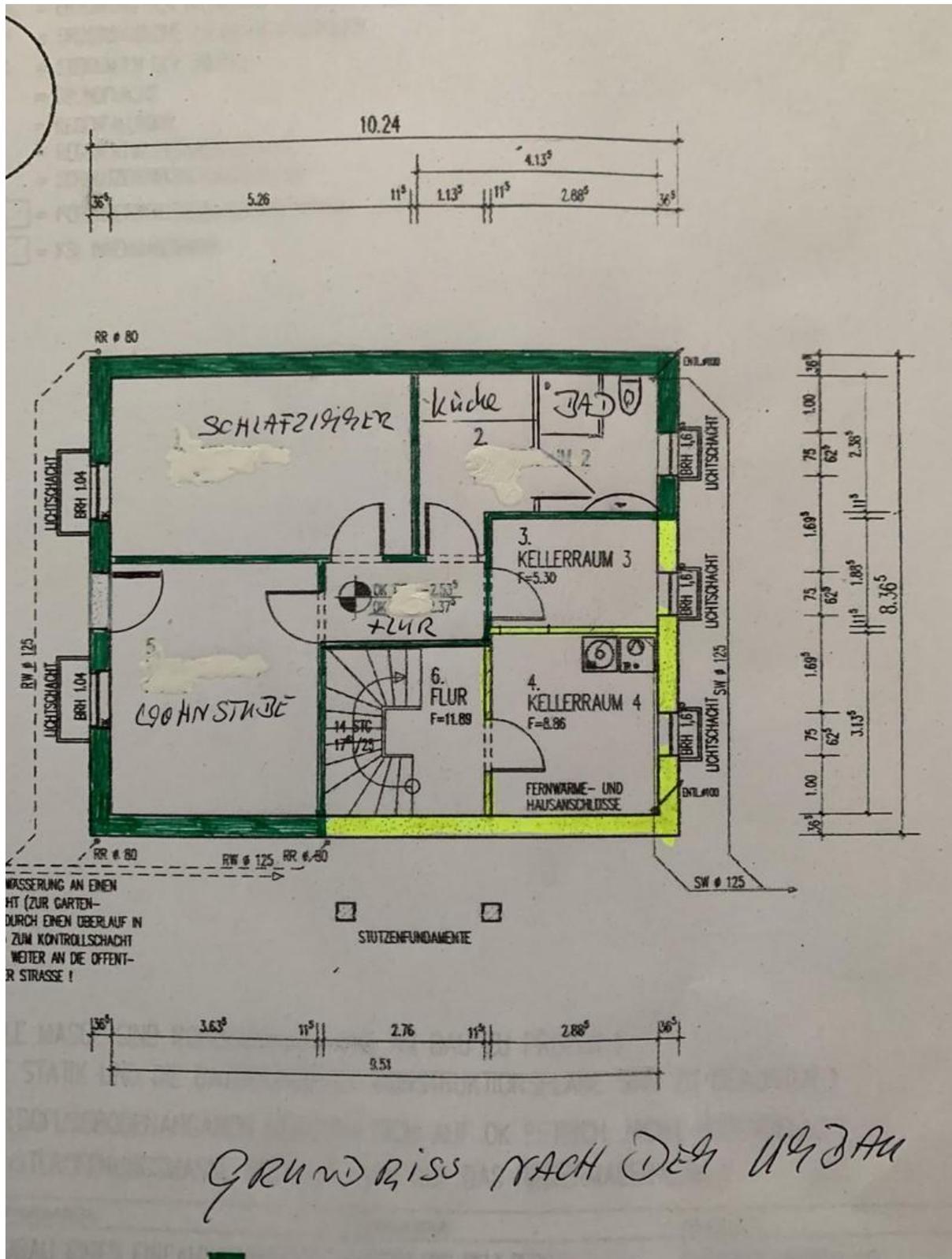
Dachgaubenansicht

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Souterrainbereich (grün Whg.)

Exposé - Grundrisse

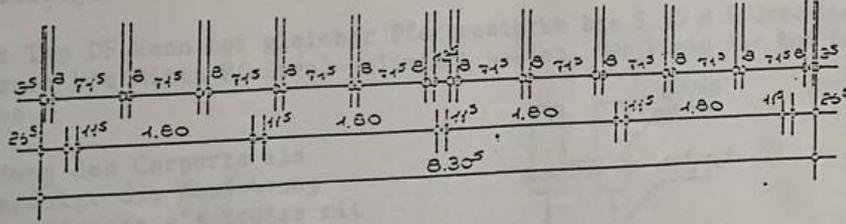
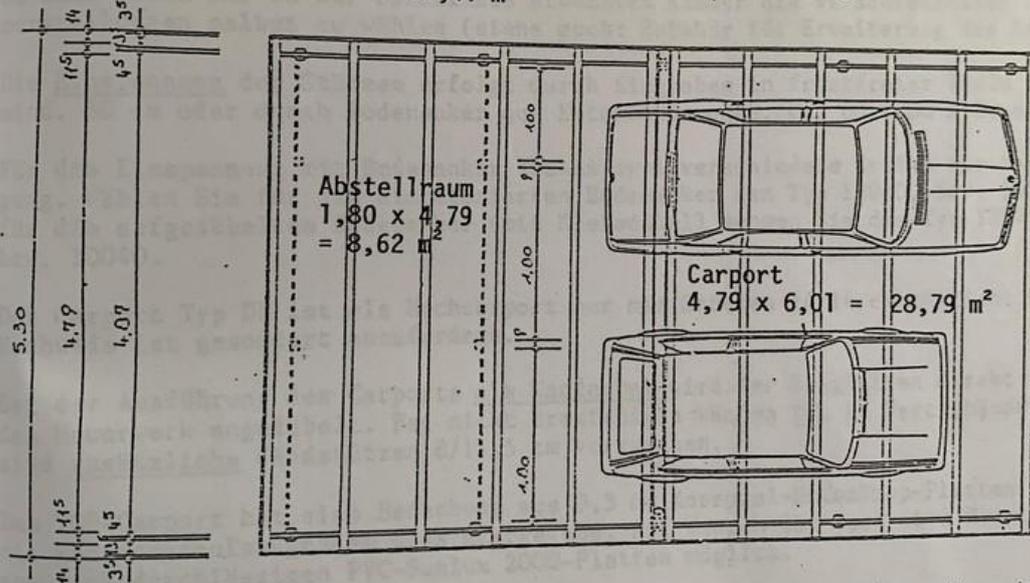
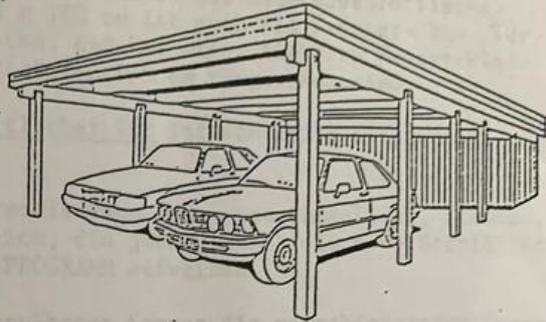
CARPORT TYP DFL



TOP System Holzverarbeitung GmbH
 Hühnenstraße · D-2373 Schacht-Au
 Telefon (04331) 959-0
 Telefax (04331) 95950
 Telex 29493 frank d

ABMESSUNGEN:

Grundfläche $44,04 \text{ m}^2$ $5,30 \times 8,31 \text{ m}$
 Durchfahrtsbreite $4,79 \text{ m}$
 lichte Durchfahrtshöhe $2,05 \text{ m}$
 Gesamthöhe $2,26 \text{ m}$
 umbauter Raum $99,28 \text{ m}^3$
 Nutzfläche $37,41 \text{ m}^2$



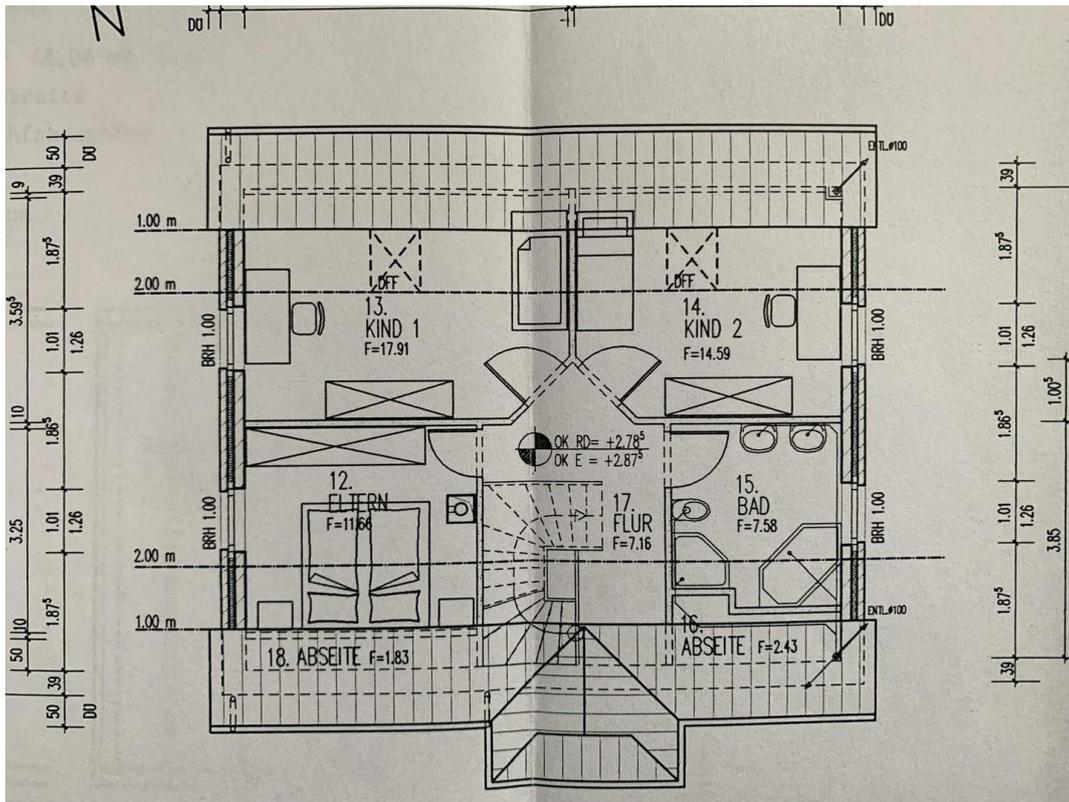
LIEFERUMFANG:

Die gesamte Holzkonstruktion besteht aus kesseldruckimprägniertem, gehobeltem Nadelholz der GK II.

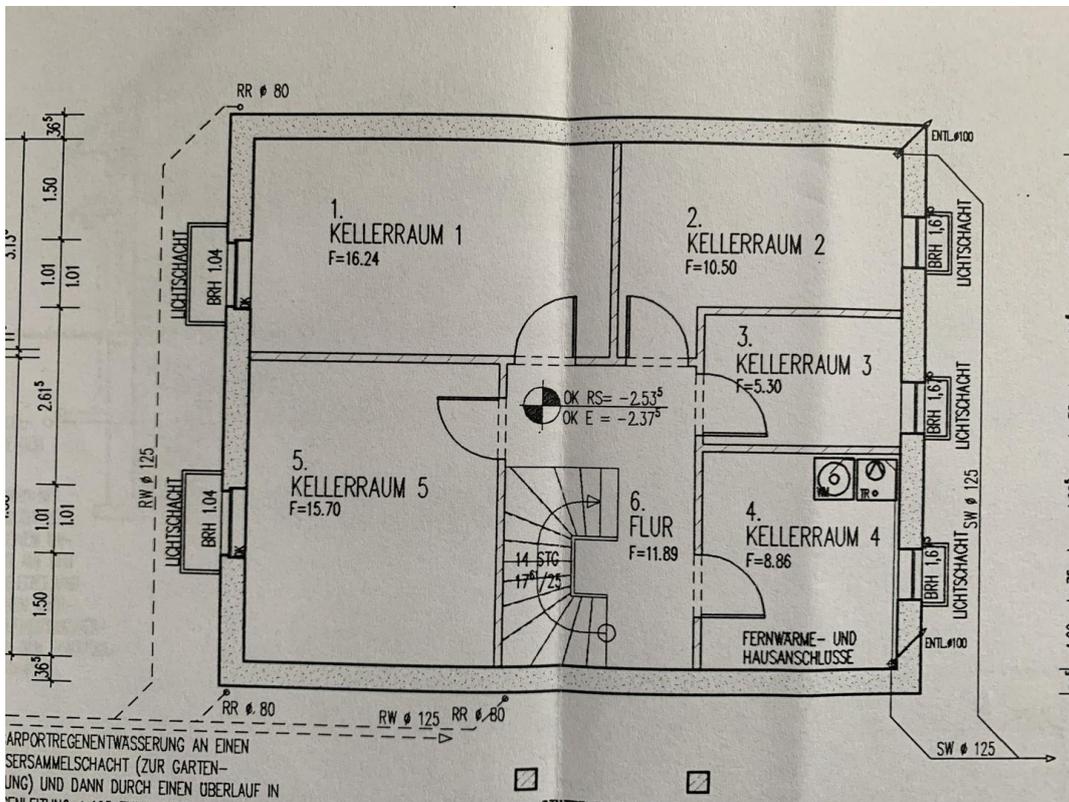
Wohnungsbaugesellschaft Maust

Doppelcarport

Exposé - Grundrisse

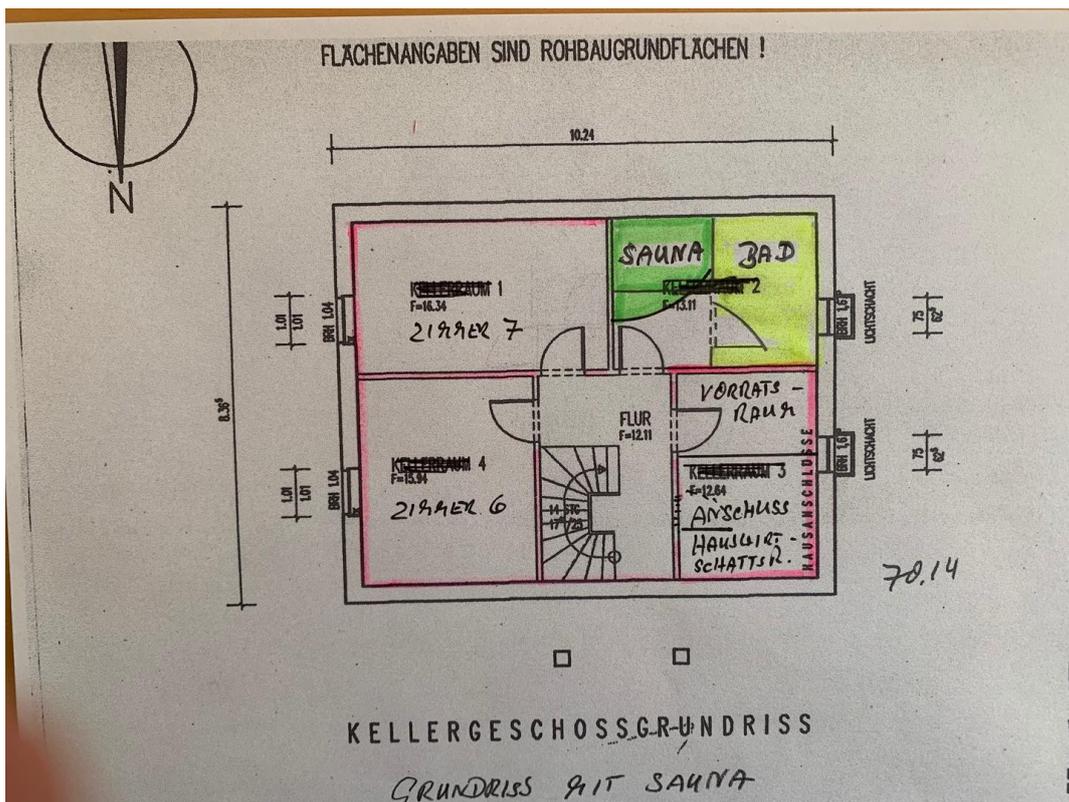


Dachgeschoss

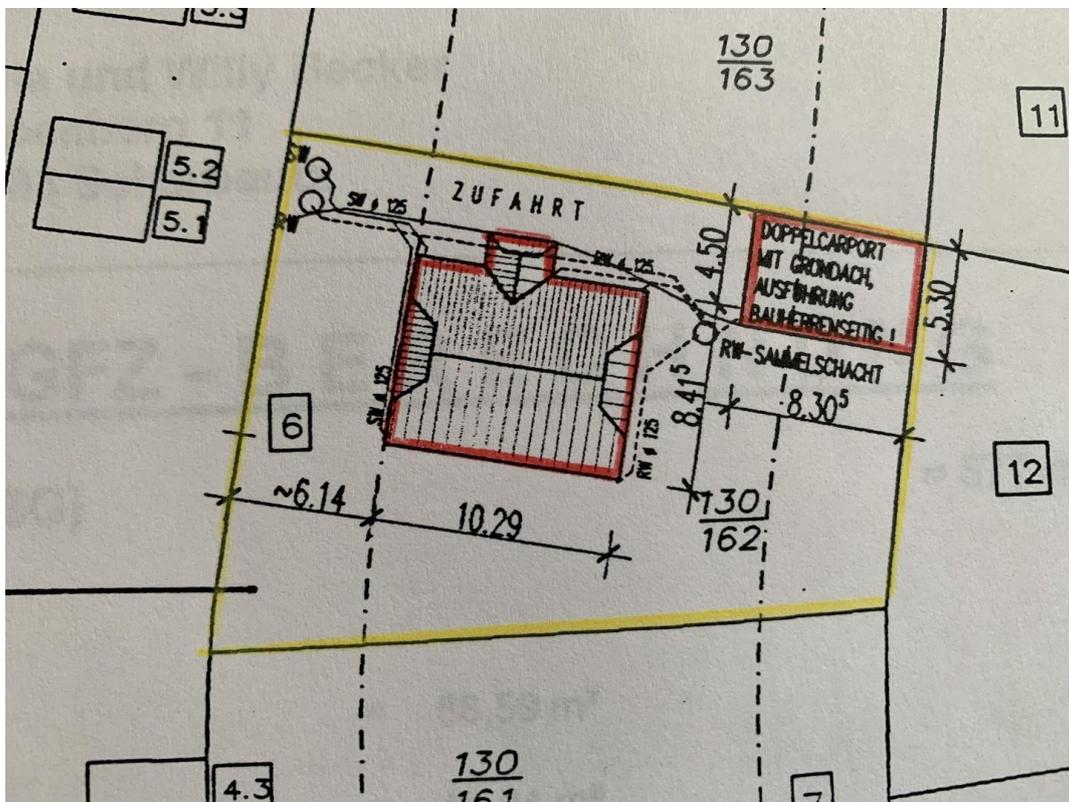


Souterrain

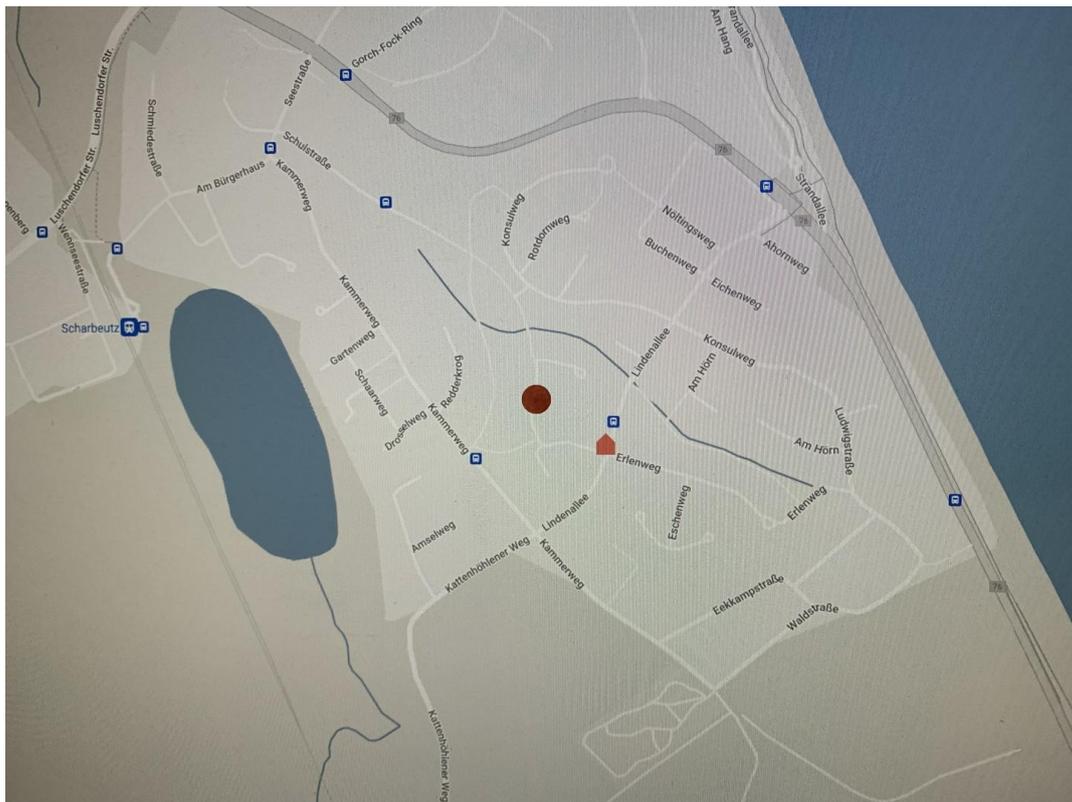
Exposé - Grundrisse



Souterrain mit Saunaidee



Exposé - Grundrisse



Lageplan