

Exposé

Einfamilienhaus in Scharbeutz

Gepflegtes Einfamilienhaus mit viel Platz in Bestlage von Scharbeutz nahe am Strand und Wald



Objekt-Nr. OM-305080

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.150.000 €**

Ansprechpartner:
Axel Böttcher

23683 Scharbeutz
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	830,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	211,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	117,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das zweistöckige, voll unterkellerte Haus hat eine sehr solide Bausubstanz mit einer großzügigen Raumaufteilung. Die Immobilie hat attraktive sechs Zimmer, zwei Badezimmer, ein separates WC und ein Gäste-WC, alle mit Außenfenster.

Durch die gut durchdachte Gestaltung ist es Wohlfühlhaus und ideal für Familien mit Kindern.

Für Investoren könnte das Objekt von Interesse sein, da es sich mit wenig Aufwand in ein Zweiparteienhaus mit getrennten Wohneinheiten umbauen lässt.

Das Haus wurde 1984 gebaut und 2008 aufwendig saniert. Im Februar 2022 wurde eine neue Vaillant-Gasbrennwert-Heizung mit Warmwassertherme eingebaut.

Das große Wohnzimmer hat einen sehr schönen Kamin, dessen Kassette 2020 emissionsgerecht erneuert wurde.

Die geräumige Küche ist offen zum Wohnzimmer.

Im Keller befindet sich eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang, die zu zusätzlichem ohn- und/oder Büroraum umgestaltet werden kann. Eine gewerbliche Nutzung ohne Laufkundschaft ist lt. Bauamt der Gemeinde erlaubt, eine Ferienvermietung jedoch nicht.

Die Deckenhöhe des Kellers beträgt 2,1 m, ein Bad mit Dusche/WC und eine Küche sind unrenoviert vorhanden.

Ausstattung

- 6 lichtdurchflutete Zimmer in attraktiver Aufteilung
- Bad mit Dusche und Außenfenster im EG
- Bad mit Dusche und Wanne sowie Außenfenster im DG
- Toilette mit großem Waschbecken ebenfalls mit Außenfenster im DG
- Gäste-WC mit Außenfenster im EG
- moderne, pflegeleichte Einbauküche im EG
- großer Garten mit 2 Terrassen
- SW-Loggia im DG mit Zugang von zwei Zimmern
- Garage mit elektrischem Garagentor (1,5 Stellplätze) und mit Zugang zum Garten
- drei zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Grundstück liegt in ruhiger Villenlage von Scharbeutz.

Alle Nachbargrundstücke sind bebaut. Die anliegenden Straßen und Gehwege befinden sich in einem sehr guten Zustand.

Die Ostsee und der Kammerwald sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Rathaus, Banken, Ärzte und Apotheken sind vorhanden und zu Fuß, per Fahrrad oder Auto schnell erreichbar.

Der Scharbeutzer Bahnhof ist 1,2 km entfernt und mit dem Bus ab der nahegelegenen Haltestelle bequem zu erreichen. Der Bus verkehrt in umgekehrter Richtung auch nach Timmendorfer Strand.

Ein Kindergarten sowie die moderne Ostsee-Grundschule sind fußläufig durch ein Wohngebiet erreichbar (ca. 600/700 m), das Ostsee-Gymnasium in Timmendorfer Strand ist gut mit dem Fahrrad zu erreichen (1,8 km).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,06 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich mit Kamin



Küche

Exposé - Galerie



Bad im EG



Ansicht vom Garten

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



A = Abstellraum

T = Treppe

K = Kamin

Dachgeschoss



A = Abstellraum

T = Treppe

L = Loggia

Raumaufteilung EG und DG