

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Scharbeutz

**Neubau-Doppelhäuser in Scharbeutz-Klingberg –  
Traumlage am See, nur wenige Minuten zur Ostsee!**



Objekt-Nr. OM-351610

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **899.000 €**

Ansprechpartner:  
Volker Teschner  
Telefon: 04524 2009898

23683 Scharbeutz  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

|                   |                       |             |                   |
|-------------------|-----------------------|-------------|-------------------|
| Baujahr           | 2025                  | Übernahme   | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 633,00 m <sup>2</sup> | Zustand     | Erstbezug         |
| Etagen            | 1                     | Badezimmer  | 2                 |
| Zimmer            | 5,00                  | Carports    | 1                 |
| Wohnfläche        | 152,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze | 2                 |
| Energieträger     | Luft-/Wasserwärme     | Heizung     | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In idyllischer Lage, nur 250 Meter vom malerischen Pönitzer See entfernt, entstehen vier hochwertige Doppelhaushälften, die modernen Wohnkomfort mit traditionellem Charme vereinen. Diese eleganten Häuser befinden sich in einer ruhigen Straße und bieten dank ihrer massiven Bauweise aus Stein höchste Qualität und Langlebigkeit.

Mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das großzügige und lichtdurchflutete Wohnbereiche schafft. Die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen und bietet Ihnen ein stilvolles Ambiente, in dem Sie sich rundum wohlfühlen können. Das Dachgeschoss kann auf Wunsch ausgebaut werden, um zusätzlichen Raum zu schaffen.

Die weitläufigen Grundstücke beeindrucken mit einem teils freien Blick auf den Pönitzer See und laden zu entspannten Stunden in naturnaher Umgebung ein. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus Ruhe, Erholung und exklusivem Wohnen.

## Ausstattung

Ausstattung – Ihr Komfort auf einen Blick:

- Ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Haushälfte
- 5 Zimmer, darunter ein großzügiger Wohn- und Essbereich
- Hochwertige Klinkerfassade in Massivbauweise
- Fußbodenheizung
- Effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher (Vaillant)
- Robuste Eingangstür mit Lichtausschnitt (Dreifach verriegelbar)
- Moderne Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- 3-fach verglaste Sprossenfenster aus Kunststoff (außen anthrazit, innen weiß)
- Dachflächenfenster & Tondachpfannen in elegantem Schwarz
- Elektrische Außenrollläden für zusätzlichen Komfort
- Stilvolles Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Exklusive Sanitärobjecte und Armaturen (Hans Grohe, Villeroy & Boch)
- Hochwertige weiß lackierte Innentüren
- Bodenfliesen nach Wahl (30x60, Budget 55€/m<sup>2</sup>)
- Malerarbeiten bereits inklusive (Farbe nach Absprache)
- Große Terrasse mit sonnigem Garten
- Erstbepflanzung und Raseneinsaat für eine grüne Wohlfühlloase
- Carport mit zwei Stellplätzen und praktischem Abstellraum

Raumaufteilung – durchdacht und familienfreundlich:

- Erdgeschoss:
  - o Einladender Flur
  - o Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche (EBK nicht inkl.)

- o Vorbereitung für Kamin – für gemütliche Abende
- o Gäste-Zimmer – ideal auch als Homeoffice-Platz geeignet
- o Gäste-WC mit ebenerdiger Dusche
- o Haustechnikraum (HTR) mit zusätzlichen Stauraum
- o Direkter Zugang zur sonnigen Terrasse
- Obergeschoss:
  - o Flur mit viel Tageslicht
  - o Drei helle Schlafzimmer
  - o Modernes Badezimmer mit Badewanne & ebenerdiger Dusche

#### Grundstück & Eigentumsform:

Jede Haushälfte befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 609 m<sup>2</sup> bis ca. 1044 m<sup>2</sup>. Die Doppelhaushälften 1 und 2 sowie 3 und 4 werden jeweils nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) aufgeteilt.

DHH1: ca. 633 m<sup>2</sup> Grundstück - Preis: 899.000 EUR (Musterhaus)

DHH2: ca. 994 m<sup>2</sup> Grundstück - Preis: 1.090.000 EUR

DHH3: ca. 609 m<sup>2</sup> Grundstück - Preis: 985.000 EUR

DHH4: ca. 1044 m<sup>2</sup> Grundstück - Preis: 1.175.000 EUR (RESERVIERT)

#### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Fertigstellung: Einzug ab Ende Dezember 2025

Das Musterhaus mit 633 m<sup>2</sup> Grundstück wird schlüsselfertig zum Preis von 899.000 EUR verkauft. Eine Besichtigung ist jederzeit möglich.

Energieausweis in Erstellung

## **Lage**

Der charmante Ortsteil Klingberg gehört zur Gemeinde Scharbeutz und bietet eine naturnahe Umgebung mit idealen Freizeitmöglichkeiten. Das angebotene Objekt befindet sich in einer ruhigen Straße, die Privatsphäre und Entspannung garantiert. Direkt vor der Haustür laden der Pönitzer See und die umliegenden Wälder zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Ob Schwimmen, Bootfahren oder einfach nur entspannen – der Pönitzer See ist der perfekte Ort zum Genießen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kitas, Schulen und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie im Ostseebad Scharbeutz mit seiner beliebten Promenade, Restaurants und Cafés ist Scharbeutz in nur 10 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die hervorragende Anbindung an Lübeck (20 Min.), Hamburg (45 Min.) sowie die A1 in direkter Nähe macht die Lage besonders attraktiv für Pendler.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Auffahrt Vorderseite



Auffahrt Rückseite

# Exposé - Galerie



Garten vorderes Haus



Carport vorderes Haus

# Exposé - Galerie



Terrasse vorderes Haus



Hausansicht hinteres Haus

# Exposé - Galerie



Terrasse hinteres Haus



Carport mit Abstellraum

# Exposé - Galerie



Eingangstür



Wohn- / Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- / Esszimmer



Offene Küche

# Exposé - Galerie



Gästezimmer / Büro



Gästebad

# Exposé - Galerie



Hauswirtschafts- / Technikraum



Hauswirtschafts- / Technikraum

# Exposé - Galerie



Treppe



Flur OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Zimmer 1 OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG



Zimmer 2 OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Straße mit Seeblick

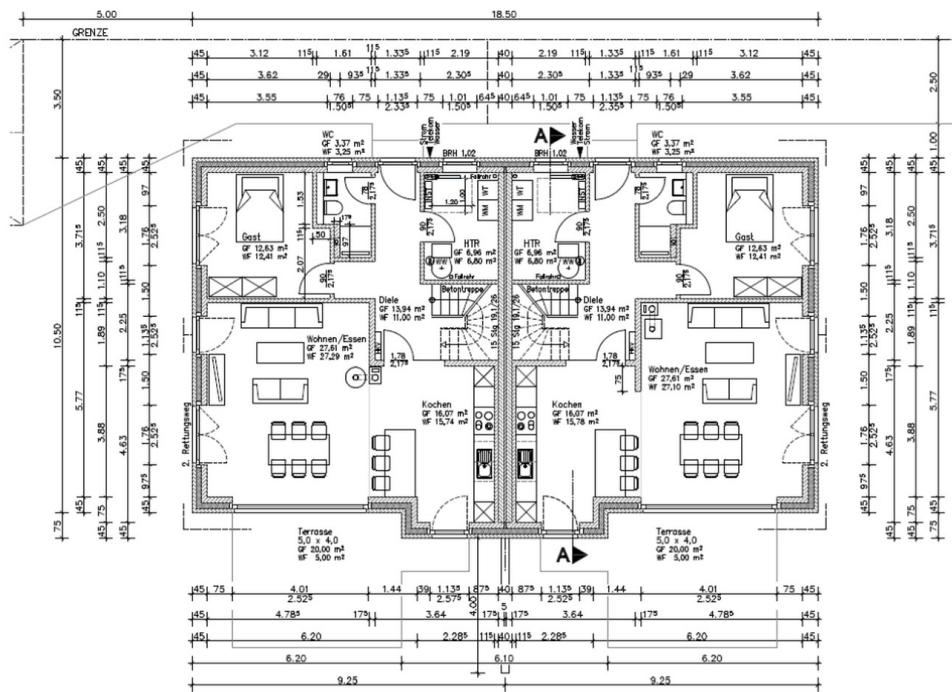
# Exposé - Galerie



Pönitzer See

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Obergeschoss

