

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:
Christopher Kühn
Telefon: 04524 2009821

23683 Scharbeutz
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	633,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	152,00 m ²	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 m² 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 m² 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 Sanitärobjekte und Armaturen (Hans Grohe, Villeroy & Boch)
- Hochwertige weiß lackierte Innentüren
- Bodenfliesen nach Wahl (30x60, Budget 55€/m²)
- Malerarbeiten bereits inklusive (Farbe nach Absprache)
- Große Terrasse mit sonnigem Garten
- Erstbepflanzung und Raseneinsaat für eine grüne Wohlfühloase
- 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 m² bis ca. 1044 m². Die Doppelhaushälften 1 und 2 sowie 3 und 4 werden jeweils nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) aufgeteilt.

DHH1: ca. 633 m² Grundstück - Preis: 899.000 EUR (Musterhaus)

DHH2: ca. 994 m² Grundstück - Preis: 1.090.000 EUR

DHH3: ca. 609 m² Grundstück - Preis: 985.000 EUR

DHH4: ca. 1044 m² Grundstück - Preis: 1.175.000 EUR (RESERVIERT)

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Fertigstellung / Übergabe:

Häuser 1 & 2: bezugsfertig, Übergabe ab sofort bzw. nach Vereinbarung

Häuser 3 & 4: Fertigstellung voraussichtlich im 1. Quartal 2027

Das Musterhaus mit 633 m² 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 - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Garten mit Seeblick

Exposé - Galerie



Auffahrt Vorderseite



Auffahrt Rückseite

Exposé - Galerie



Garten vorderes Haus



Carport vorderes Haus

Exposé - Galerie



Terrasse vorderes Haus



Terrasse hinteres Haus

Exposé - Galerie



Carport mit Abstellraum



Eingangstür

Exposé - Galerie



Wohn-/ Esszimmer



Wohn-/ Esszimmer

Exposé - Galerie



Offene Küche



Gästezimmer / Büro

Exposé - Galerie



Gästebad



Hauswirtschafts- / Technikraum

Exposé - Galerie



Hauswirtschafts- / Technikraum



Treppe

Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG



Zimmer 3 OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



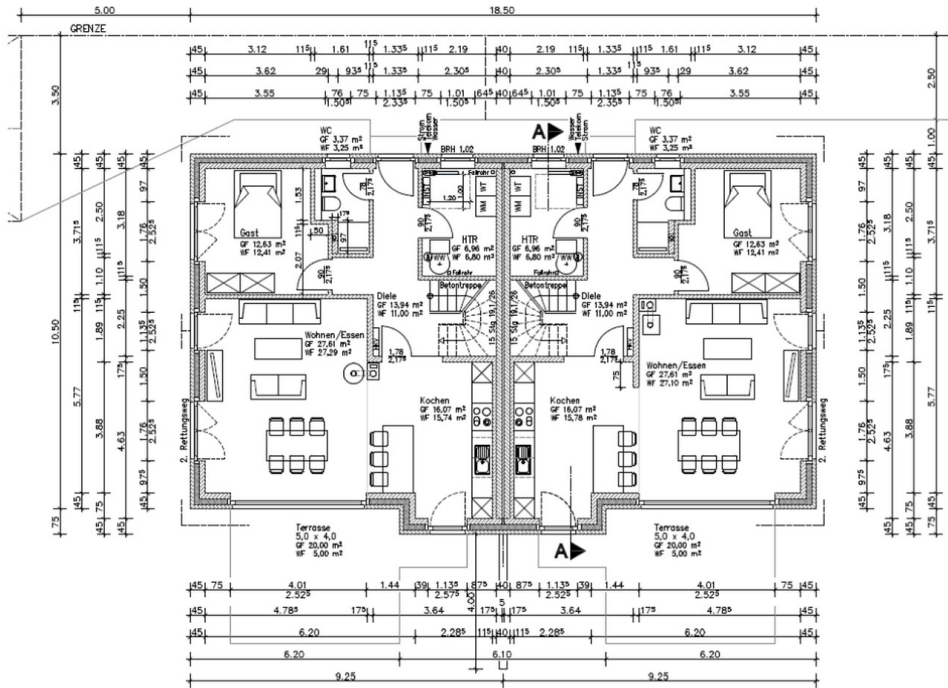
Straße mit Seeblick



Pönnitzer See

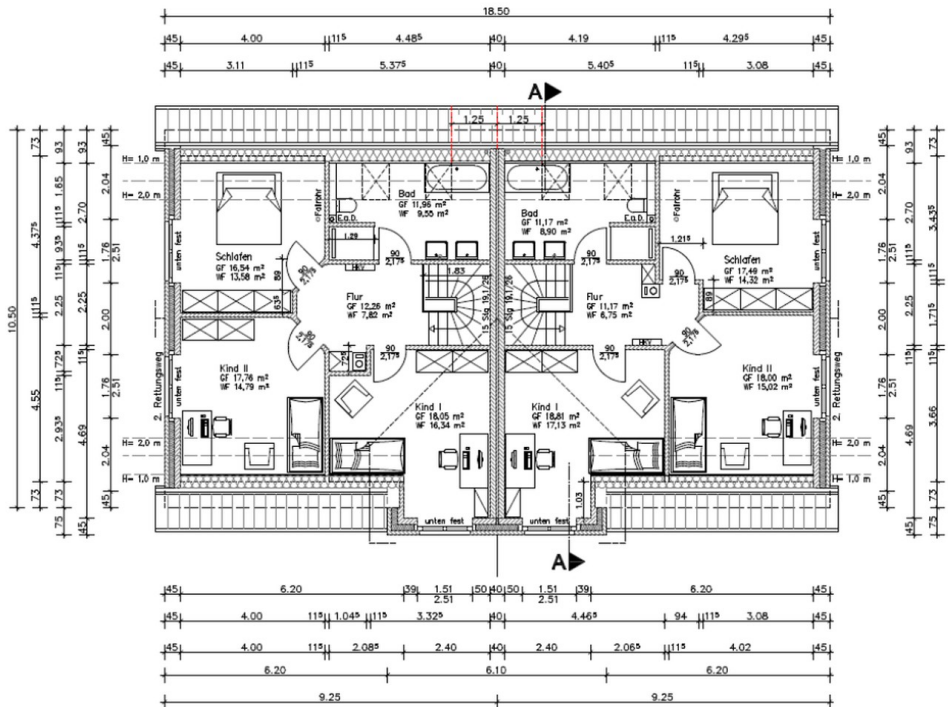
Exposé - Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss EG

Grundriss Obergeschoss



Grundriss OG