

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Scharbeutz

### Strandnah wohnen: 3-Zimmer-Wohnung in Scharbeutz



Objekt-Nr. **OM-422707**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.550 € + NK**

Ansprechpartner:  
Bastian Hubald

23683 Scharbeutz  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1960	Summe Nebenkosten	310 €
Etagen	1	Mietsicherheit	3.100 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	110 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und ein angenehmes Wohnambiente. Der helle Wohnbereich bietet ausreichend Platz zum Entspannen und verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt.

Die Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die funktional gestaltet ist und genügend Stauraum sowie Arbeitsfläche bietet. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet ein komfortables Zuhause für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf Wohnqualität legen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in der Frankfurter Straße in 23683 Scharbeutz in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die Anbindung ist hervorragend:

Nur ca. 4 Minuten zum Bahnhof Scharbeutz – ideale Verbindung für Pendler und Ausflüge.

3–5 Autominuten zum Ostseestrand – schnell am Wasser für Freizeit und Erholung.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Lage vereint damit strandnahes Wohnen mit einer praktischen Erreichbarkeit aller wichtigen Anlaufpunkte.

### **Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	72,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/ Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

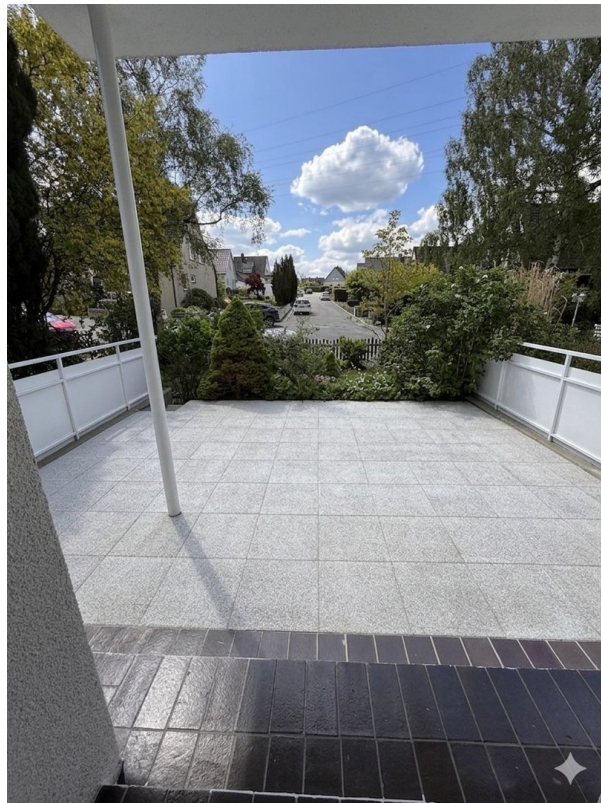


Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/ Terrasse



Terrasse