

Exposé

Reihenendhaus in Scharbeutz

Provisionsfrei in Scharbeutz: Reihenendhaus in ruhiger Sackgasse!



Objekt-Nr. OM-422852

Reihenendhaus

Verkauf: **759.000 €**

Königsberger Straße 1A
23683 Scharbeutz
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	349,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	48,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Reihenendhaus wurde 1990 in Massivbauweise auf einen ca. 349 m² großem Eigenland-Grundstück erbaut.

Die Außenwände sind hell verkleidet, das Dach ist mit dunklen Betondachsteinen gedeckt und im Jahre 2023 komplett gereinigt und neu Nano versiegelt. Die Kunststofffenster sind doppelt verglast und in 2025 erneuert. Die Fenster sind alle mit elektrischen Rollläden versehen (Funksteuerung per FB oder APP-Steuerung).

Eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2019 versorgt das Haus mit Wärme und erhitzt das Brauchwasser (Im Jan. 2026 KOMPLETT GEWARTE). Die Wärmeverteilung erfolgt im Erdgeschoss über eine Fußbodenheizung (mit App-Steuerung). Im 1. OG und Dachgeschoss sind Heizkörper eingebaut.

Das Haus wurde laufend instand gehalten, so wurden die Gauben und der Schornsteinkopf 2016 saniert, Gartenanlage und Bäder wurden 2025 erneuert, der Kaminofen stammt aus 2021.

Ein Wintergarten mit el. funkgesteuerte Markise und LED-Licht (Beides mit FB) wurde 2024 neu erbaut.

Es sind zwei Carportstellplätze (Mit Vorbereitung für eine Wall-Box) sowie ein neues Biohort-Haus vorhanden. Die Auffahrt zum Haus und den Stellplätzen wird mit einem elektrisch angetriebenen Tor gesichert (Mit Fernbedienung).

Energieangaben: Verbrauchsbasierter Energieausweis: 129,6 kWh/(m²*a), Erdgas, Baujahr 2019, Energieeffizienzklasse: D

Ausstattung

Hier paart sich eine solide und pflegeleichte Bauweise mit gemütlicher Eleganz: Dieses Haus verbindet die praktische Eigenschaften mit hochwertiger Ausstattung.

Nach dem Betreten des Hauses durch die aus Holz gefertigte Haustür gelangt man über den Flur rechter Hand in die Küche, links ist das Gäste-WC mit Duschbad angeordnet. Die Küche ist über ein Fenster belichtet und wurde 2015 mit einer neuen Einbauküche versehen, welche mit Markengeräte (u.a. Siemens) komplett ausgestattet ist (Geschirrspüler, Backofen, Induktionsfeld, Mikrowelle usw.).

Das Gäste-WC und das Duschbad wurden 2022 in Naturtönen gefliest und mit weißen Sanitärobjekten ausgestattet. Ein Fenster sorgt für Helligkeit.

Vom Flur aus betritt man auch den gut geschnittenen Wohnraum. Wie im gesamten Erdgeschoss ist auch der Wohnraum mit Fußbodenheizung ausgestattet und 2022 neu gefliest, die bodentiefen Fenster lassen über zwei Seiten viel Licht hinein. Der Wohnraum bietet viel Platz für einen großzügigen Esstisch als auch für eine Wohnlandschaft. Für winterliche Gemütlichkeit und angenehme Wärme sorgt der schöne Kaminofen. Im Sommer hingegen erfreut sich die geflieste Terrasse mit dem in 2025 errichtetem Wintergarten über einen Besuch. Bei zu viel Sonnenschein spendet die neue verbaute elektrische Funkmarkise erholenden Schatten.

Vom Wohnraum aus führt die offene Treppe mit Echtholzstufen in die anderen Geschosse. Im Dachgeschoss sind zwei Schlafräume und das Duschbad untergebracht. Das Bad ist ebenfalls über zwei Fenster (2025 erneuert) sehr gut belichtet, die Ausstattung ist modern gestaltet. Handtuchheizkörper, Doppelwaschtisch mit Unterschrank, Walk-in-Dusche mit Sitzbank und Regen-Duschkopf bieten Komfort und Bewegungsfreiheit. Das Duschbad ist gefliest, die Fußböden in den anderen Räumen im Dachgeschoss sind mit Parkett ausgestattet. Im zweiten Dachgeschoss findet sich ein weiteres ausgebautes Zimmer mit großem Giebelfenster (2025 erneuert) und ebenfalls Parkettboden.

Im Kellergeschoss befinden sich insgesamt drei Räume: Waschkeller, Haustechnikraum mit Außeneingang und Abstellraum. Über den praktischen Kelleraußeneingang können bequem Fahrräder oder Gartenutensilien eingelagert werden.

Der Garten ist schön eingewachsen und pflegeleicht angelegt. Ein Außenwasserhahn mit Sprengzähler ermöglicht einfaches Wässern der Pflanzen. Für ein geschütztes Abstellen des PKW stehen zwei Carportstellplätze zur Verfügung, der Dachüberstand des Hauses bietet den Eigentümern auch vor der Haustür einen guten Witterungs- Schutz.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Highlights:

- Voll unterkellert mit Außentreppe
- Dach komplett gereinigt und Nano versiegelt
- Neue Fenster im Ober- und Dachgeschoss
- Neue Bäder
- Neuer Biohort-Geräteschuppen
- 2025 wurde der Wohnbereich komplett neu gestrichen
- Gasheizung vom 2019, in Jan 2026 komplett gewartet
- Fußbodenheizung mit Smart-Home-Steuerung
- Elektrische Außenjalousie mit FB und App-Steuerung
- Elektrische Markise im Wintergarten mit FB und App-Steuerung
- LED-Beleuchtung im Wintergarten mit Fernbedienung (Dimmbar)
- 2x Carports mit Außenbeleuchtung (Vorbereitung für Wall-Box)
- Elektrisches Tor mit Fernbedienung
- Glasfaseranschluss

Lage

Das angebotene Reihenendhaus liegt in einer ruhigen Sackgasse in einem Wohngebiet nahe dem Bahnhof. (Allerdings wird im Zuge der Fehmarnbelt-Querung die Bahnhlinie voraussichtlich an die A1 verlegt.) Das Fachmarktzentrum mit Lebensmittelgeschäften, Kaufhaus und Baumarkt ist 10 Gehminuten entfernt, der Ostseestrand und das touristischen Zentrum mit der vielseitigen Gastronomie und zahlreichen Boutiquen sind in etwa 5 Fahrradminuten erreicht. Ebenfalls sind fußläufig in wenigen Minuten Kindergärten und Grundschule erreichbar, der Wennsee-Wald mit dem See liegt praktisch vor der Tür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hauseingang

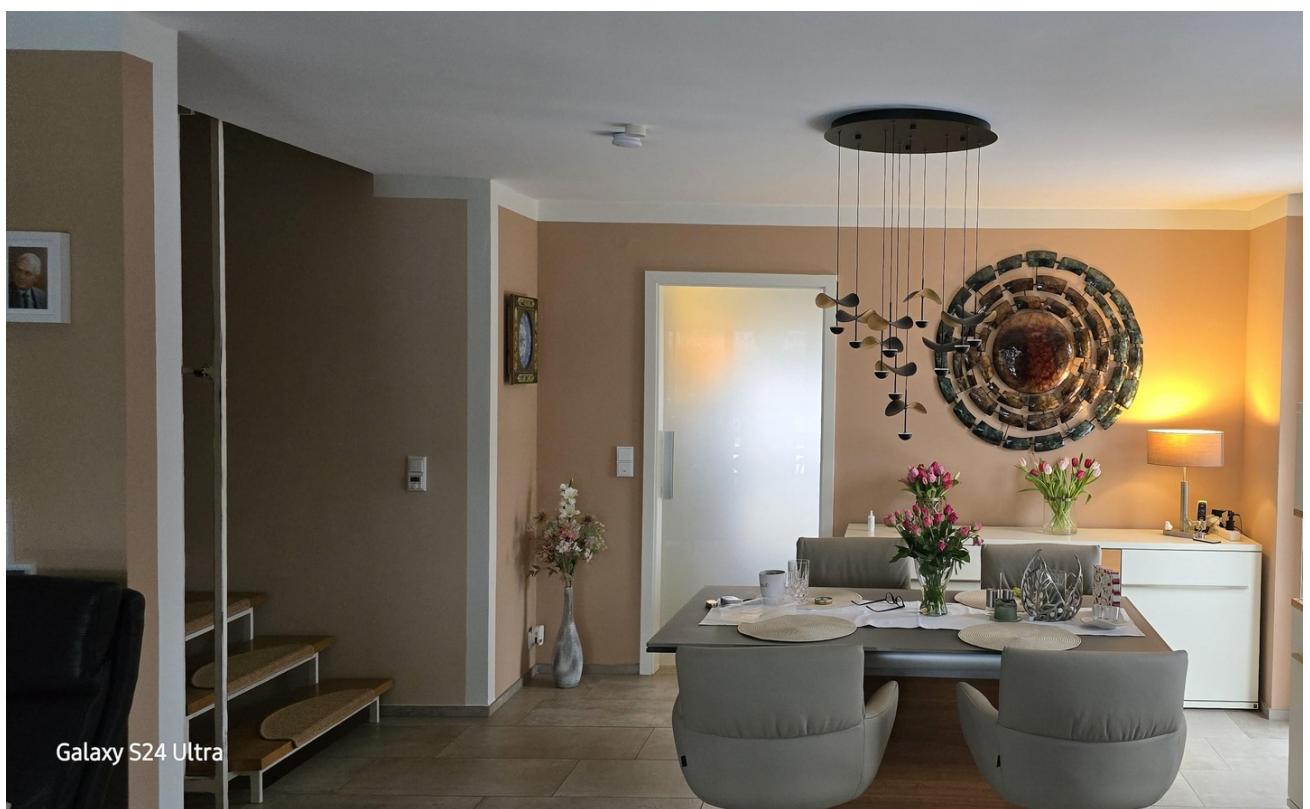
Exposé - Galerie



Seitlicher Blick



Wintergarten



Wohnzimmer Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kaminofen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gästebad mit Dusche

Exposé - Galerie



Gästebad mit Dusche



Das elektrische Tor

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten

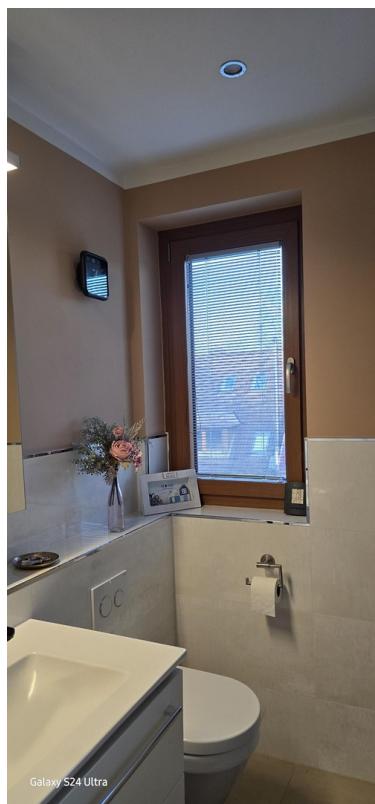


Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Treppe

Exposé - Galerie



Büro



Büro

Exposé - Galerie

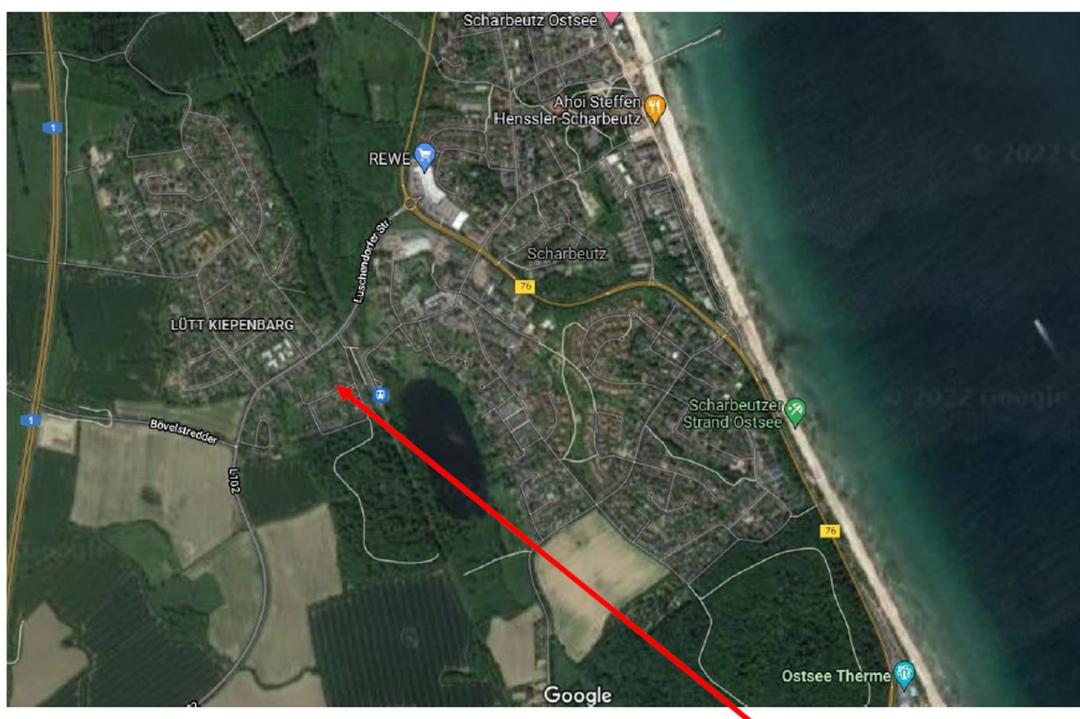


Schlafzimmer



Dachgeschoss

Lage der Immobilie



Lage der Immobilie

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



1. OG

Exposé - Grundrisse

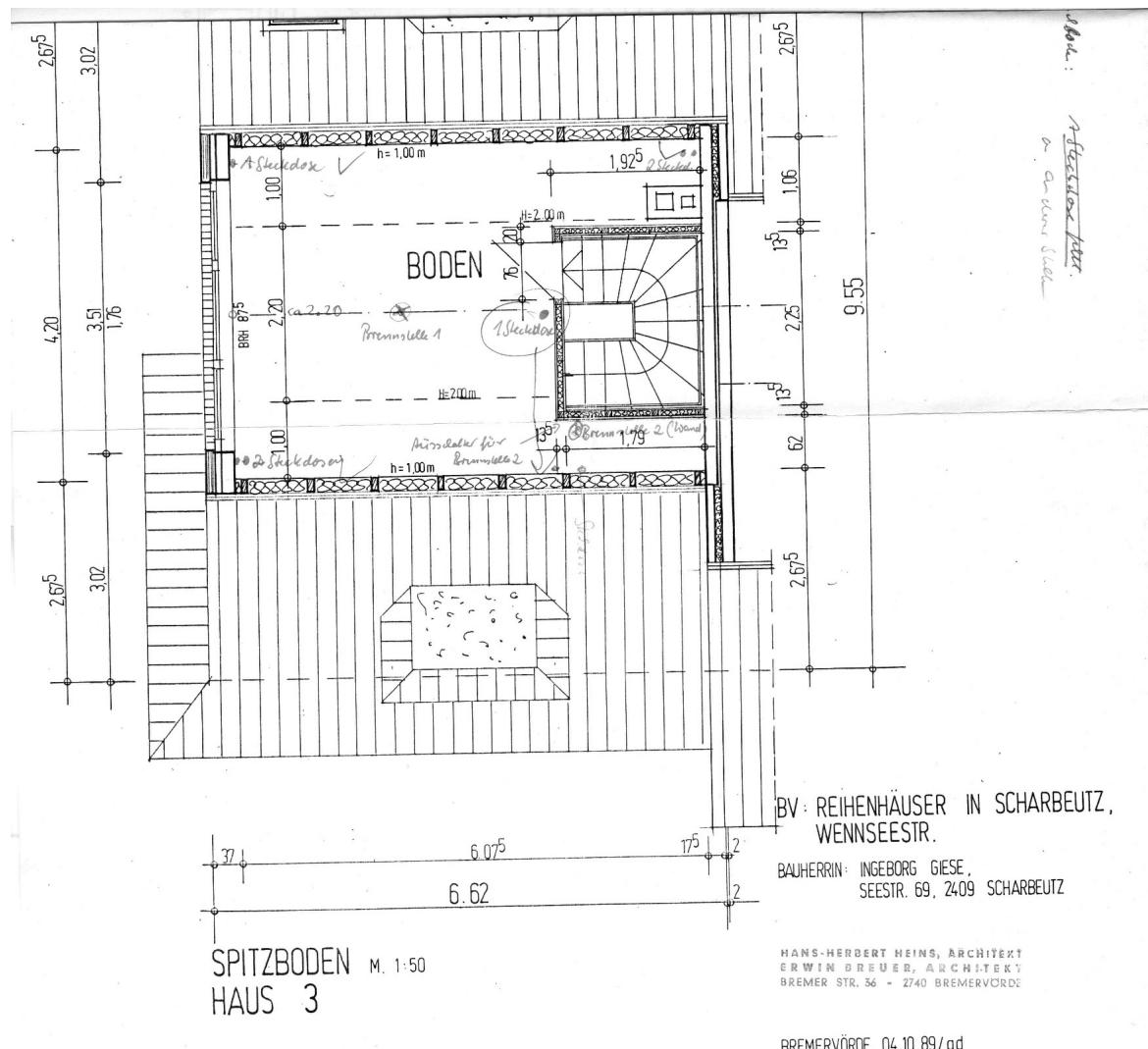


Dachgeschoss

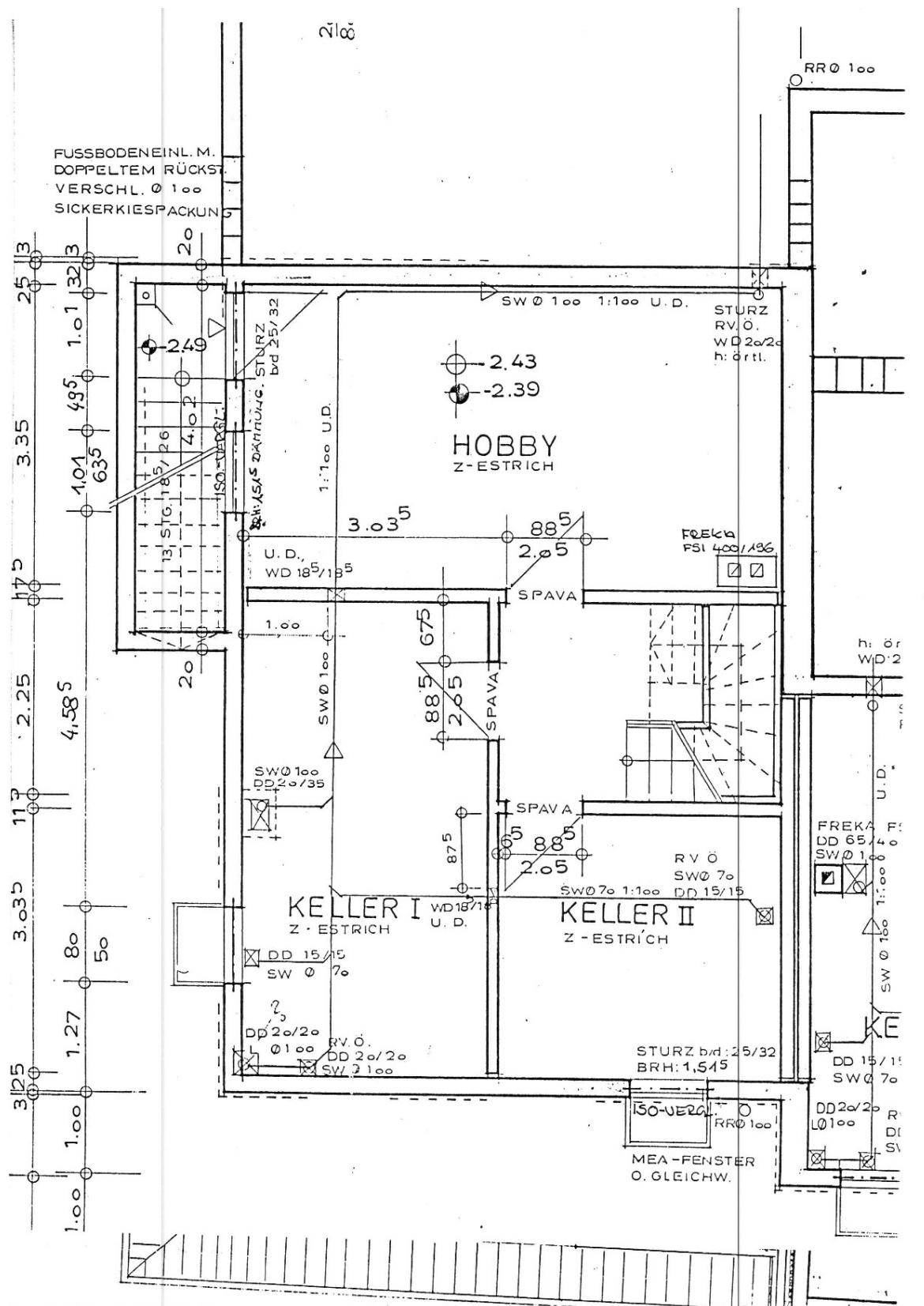


Keller

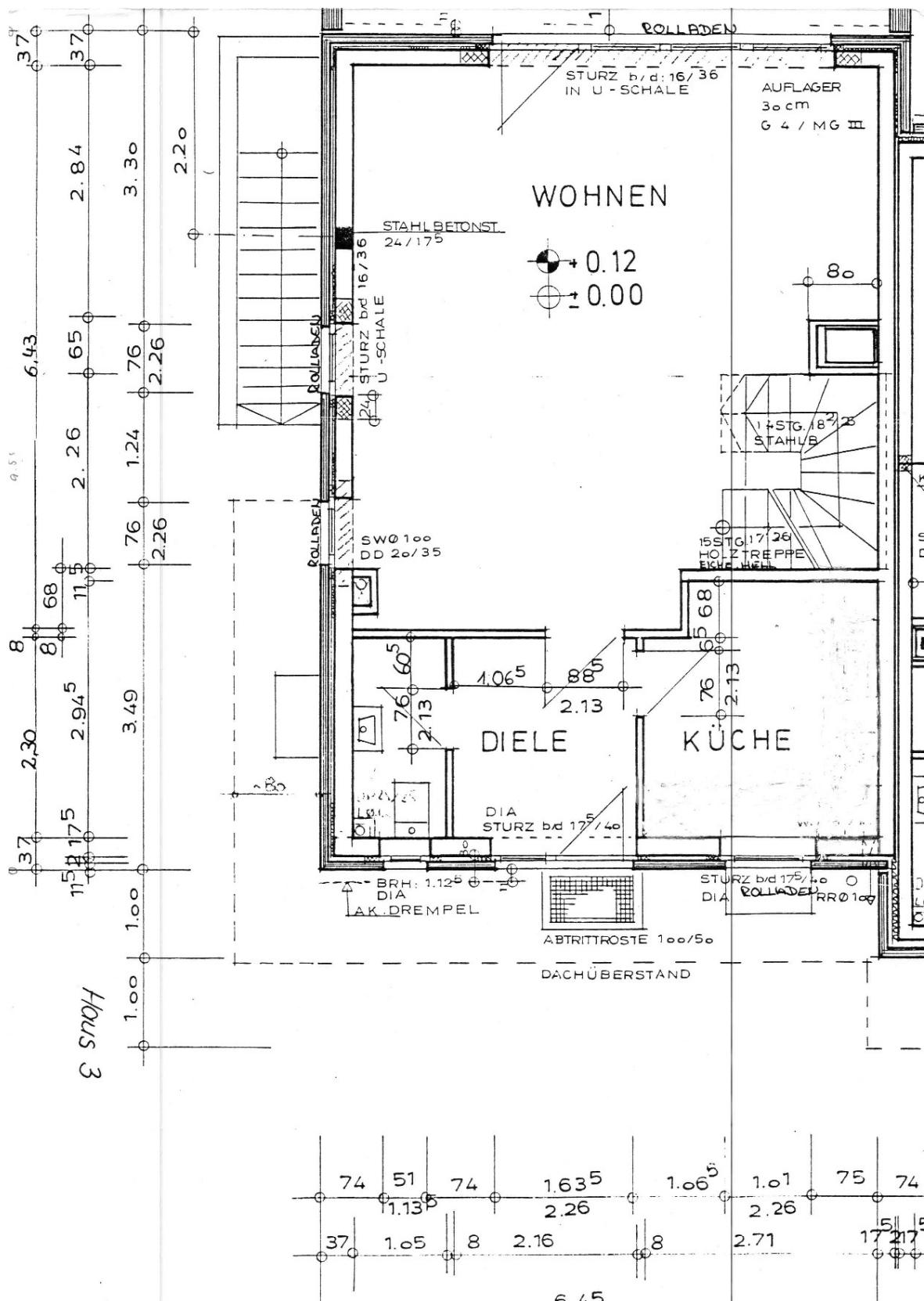
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

