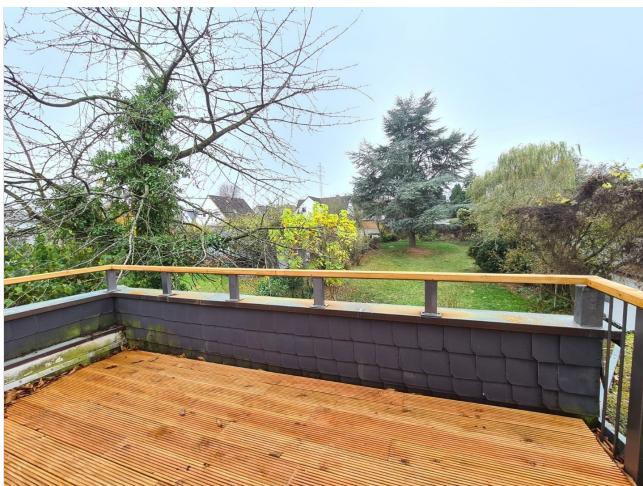


# Exposé

## Wohnung in Scharbeutz

**Maisonette-Wohnung über 3 Ebenen mit Kamin,  
Terrasse, großem Garten & Balkon in Scharbeutz**



Objekt-Nr. OM-424138

### Wohnung

Vermietung: **2.250 € + NK**

23683 Scharbeutz  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	185,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	380 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügige Maisonette-Wohnung über 3 Ebenen mit Kamin, Terrasse, Balkon & großem Garten in Scharbeutz

Zur Vermietung steht eine außergewöhnlich großzügige Wohnung über drei Ebenen in attraktiver Lage von Scharbeutz.

Die Wohnung überzeugt durch ihre offene, lichtdurchflutete Gestaltung, hochwertige Materialien und viel Platz zum Leben – inklusive eines großen Gartens, der dem zukünftigen Mieter zur Verfügung steht.

### Wohnungsdetails

- ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- zusätzlich ca. 35 m<sup>2</sup> Terrasse und Balkon
- großer Garten zur Nutzung
- Maisonette über 3 Ebenen
- Kamin
- Einbauküche
- Terrasse und Balkon
- Dielenboden
- offen gestaltet, hell, freundlich und lichtdurchflutet
- Modernisierungs- & und Mitgestaltungsmöglichkeiten
- Die Wohnung ist derzeit noch vermietet.

Im Zuge eines Mieterwechsels sind noch Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen geplant:

- Austausch der Haustür gegen eine moderne neue Haustür
- Erneuerung eines Großteils der Fenster mit moderner 3-fach-Verglasung
- Erneuerung der Terrassen und Balkone
- Neuanlage von Garten und Parkplätzen

### Besonderer Vorteil:

Der zukünftige Mieter hat die Möglichkeit, die Wohnung sowie die Außenanlagen und den Garten mitzugestalten.

### Technik & Versorgung:

- Beheizung über moderne Gasheizung (Baujahr 2025)
- Strom und Internet werden eigenständig direkt mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet

### Mietbeginn:

- Angestrebter Mietbeginn zum 01.04.2026 oder nach individueller Vereinbarung

### Interesse?

Bei Interesse bitten wir um eine kurze schriftliche Vorstellung mit:

- Angaben zur Person / zu den einziehenden Personen
- kurzer Überblick zur aktuellen Einkommenssituation
- Telefonnummer für Rückfragen

Wir melden uns anschließend gerne zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

## Ausstattung

Energieausweis liegt bei der Besichtigung vor.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Einbauküche, Kamin

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnstraße im beliebten Ostseebad Scharbeutz.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün und bietet eine angenehme, entspannte Wohnatmosphäre.

Der Ortskern von Scharbeutz, der feinsandige Ostseestrand sowie die lebendige Strandpromenade mit zahlreichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig ermöglicht die Lage ein ruhiges Wohnen abseits des touristischen Trubels.

Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in komfortabler Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die A1 Richtung Lübeck und Hamburg ist sehr gut, sodass auch Pendler von der Lage profitieren.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine gelungene Kombination aus Ruhe, Nähe zur Ostsee und guter Infrastruktur – ideal für alle, die großzügiges Wohnen in Ostseenähe schätzen.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

