

# Exposé

## Wohnung in Scharbeutz

**Ostsee pur: Wohnen mit unverbaubarem Meerblick.**



Objekt-Nr. OM-456702

### Wohnung

Verkauf: **1.385.000 €**

Ansprechpartner:  
Christoph Speer

23683 Scharbeutz  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	keine Angaben
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	429 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive 4,5-Zimmer-Wohnung in erster Reihe von Scharbeutz begeistert mit einem seltenen Alleinstellungsmerkmal: unverbaubarer Meerblick aus jedem Zimmer. Auf ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie drei Schlafzimmer, ein flexibel nutzbares Zusatzzimmer – ideal als Gäste-, Arbeits- oder Ankleidezimmer – sowie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offener hochwertiger Einbauküche. Angrenzend an den offenen Wohn- und Essbereich befindet sich ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Alltagsgegenstände bietet und so für eine aufgeräumte Wohnatmosphäre sorgt.

Das stilvolle Elternbad verbindet Komfort und Ausblick auf besondere Weise: Eine großzügige, ebenerdige Dusche und zwei Waschbecken schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre, während der Blick auf die Ostsee den Raum zu etwas ganz Besonderem macht. Praktische Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind integriert.

Auch das zweite Badezimmer ist harmonisch gestaltet und eignet sich ideal als Kinder- oder Gästebad mit Dusche und WC. In allen Bädern sorgt eine Fußbodenheizung für behagliche Wärme.

Zwei Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie: Der großzügige Hauptbalkon mit ca. 14,5 m<sup>2</sup> bietet einen beeindruckenden Panoramablick über die Ostsee, während ein zweiter Balkon mit ca. 9,5 m<sup>2</sup> zusätzlichen Rückzugsraum schafft.

Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz bieten komfortabel Platz für zwei Fahrzeuge – ein besonderer Mehrwert in dieser begehrten Lage. Ergänzend steht ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein separat abschließbarer Abstellbereich zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung wurde im Jahr 2008 unter der Leitung einer renommierten Innenarchitektin aus Timmendorfer Strand hochwertig saniert und präsentiert sich bis heute in einem zeitlos eleganten Stil mit exklusivem Wohnambiente.

Die Wohnung liegt in einem gepflegten 10-Parteien-Haus mit liebevoll angelegter Außenanlage in ruhiger Sackgassenlage. Der gemeinschaftliche Garten bietet mit einem ansprechend gestalteten Grillplatz den idealen Rahmen für gesellige Zusammenkünfte und besondere Anlässe im Freien.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in absoluter Premiurlage in 23683 Scharbeutz – direkt in erster Reihe an der Ostsee. Der feinsandige Strand sowie das Meer liegen sprichwörtlich vor Ihrer Haustür und sind in wenigen Schritten erreichbar. Diese außergewöhnliche Lage ermöglicht nicht nur einen unverbaubaren Meerblick, sondern auch ein einzigartiges Lebensgefühl zwischen maritimer Ruhe und exklusivem Küstenflair. Die lebendige Promenade mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants und kleinen Boutiquen erreichen Sie bequem fußläufig.

Trotz der ruhigen und naturnahen Umgebung ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Über die nahegelegene Bundesstraße 76 gelangen Sie in wenigen Minuten zur Bundesautobahn 1, wodurch auch Städte wie Lübeck oder Hamburg gut erreichbar sind. Entlang der Küste erreichen Sie zudem schnell die beliebten Nachbarorte wie Timmendorfer Strand, Niendorf, Travemünde und Neustadt in Holstein. Ein Bahnhof in der näheren Umgebung rundet diese sehr gute Infrastruktur ab und macht die Lage sowohl für den Erstwohnsitz als auch als exklusiven Zweitwohnsitz besonders attraktiv.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	155,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



MEER GEHT NICHT.....

# Exposé - Galerie



Offenes Wohnzimmer



Offenes Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Offenes Wohn-Esszimmer



Offene Küche

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternduschbad



Elternduschbad

# Exposé - Galerie



Kinderbereich



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderbad



Ausblick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon



Hund im Homeoffice

# Exposé - Grundrisse

