Scharbeutz

Haus mit angeschlossener Ferienwohnung & traumhaftem Grundstück an Landschaftsschutzzone

CODE DU BIEN: 25169012

PRIX D'ACHAT: 669.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 160 m² • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.437 m²

CODE DU BIEN: 25169012 - 23684 Scharbeutz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25169012 - 23684 Scharbeutz

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25169012
Surface habitable	ca. 160 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1971
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	669.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25169012 - 23684 Scharbeutz

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	10.11.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	111.46 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 25169012 - 23684 Scharbeutz

La propriété

CODE DU BIEN: 25169012 - 23684 Scharbeutz

La propriété

CODE DU BIEN: 25169012 - 23684 Scharbeutz

La propriété

CODE DU BIEN: 25169012 - 23684 Scharbeutz

La propriété

CODE DU BIEN: 25169012 - 23684 Scharbeutz

La propriété

CODE DU BIEN: 25169012 - 23684 Scharbeutz

La propriété

CODE DU BIEN: 25169012 - 23684 Scharbeutz

La propriété

CODE DU BIEN: 25169012 - 23684 Scharbeutz

La propriété

CODE DU BIEN: 25169012 - 23684 Scharbeutz

La propriété

CODE DU BIEN: 25169012 - 23684 Scharbeutz

La propriété

CODE DU BIEN: 25169012 - 23684 Scharbeutz

La propriété

CODE DU BIEN: 25169012 - 23684 Scharbeutz

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0451 - 88 18 322 0

Shop Bad Schwartau | Lübecker Straße 1 | 23611 Bad Schwartau | bad.schwartau@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/bad-schwartau

CODE DU BIEN: 25169012 - 23684 Scharbeutz

Une première impression

Diese gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1971 bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 160 m² ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Zweifamilienhaus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter fünf geräumige Schlafzimmer, die einen hohen Wohnkomfort versprechen. Durch die umfassende Sanierung im Jahr 2008 präsentiert sich das Haus in einem einladenden und modernen Zustand und verspricht eine sorglose Zukunft. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 1437 m² Eigenland und bietet dank seiner großzügigen Gartenlandschaft viel Raum für Freizeitaktivitäten und Erholung. Der Garten ist mit einem Gartenteich sowie verschiedenen Obstbäumen, darunter ein Apfelbaum, ein Kirschbaum und zwei Pflaumenbäume, gestaltet. Der geschlossene Grundstücksbereich macht es ideal für Familien mit kleinen Kindern oder Haustieren. Beim Betreten des Hauses befinden Sie sich zunächst in der Diele, von der alle weiteren Räumlichkeiten abgehen. Rechter Hand das Gäste-WC, zur Linken zunächst die Küche. Unter der Treppe wurde eine heimelige Ecke, idealerweise für Büroaktivitäten, geschaffen. Der einladende und großzügige Ess- und Wohnbereich mit Kamin bietet Zugang zur Terrasse und einen herrlichen Blick in den Garten, der durch seine Lage am Landschaftsschutzstreifen einen unverbaubaren Weitblick garantiert. Über eine massive Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss, welches mit einem Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern und einem Wannenbad auf Sie wartet. Vom Flur erreichen Sie mittels Einschubtreppe den Dachboden, der gedämmt und mit Teppichboden ausgelegt ist. Der Keller bietet weiteren Platz für Vorräte, Heizung, Waschküche und einen Schlafraum, bspw. für Gäste. Die angeschlossene Ferienwohnung ist im Moment separat über einen eigenen Eingang zugänglich. Eine Verbindung zum Erdgeschoss des Haupthauses ist ohne Probleme möglich. Beim Betreten der Wohnung stehen Sie zu nächst im Flur, der mit einer Pantryküche ausgestattet ist. Von hier aus geht linker Hand das Duschbad ab und rechter Hand das Wohnzimmer mit Zugang zur eigenen Terrasse. Abgehend vom Wohnzimmer befindet sich das kleine, kuschelige Schlafzimmer. Idealerweise für ältere Kinder, die selbstständig werden wollen oder zur Vermietung, um Einnahmen zur Abbezahlung der Finanzierung zu generieren. Die Gas-Zentralheizung von 2004 sorgt für angenehme Wärme. Im gesamten Erdgeschoss sind Außenrollläden installiert, die für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen. Ihre Fahrzeuge finden Platz in einem Carport und auf weiteren Parkflächen direkt vor dem Haus. Die Immobilie wurde 2008 umfassend saniert, dabei wurden Fassade, Dach, Dämmung sowie Fenster erneuert. In den Jahren 2013 und 2014 wurden zudem Malerarbeiten im gesamten Haus sowie Renovierungen in Küche und Bädern durchgeführt. Das Ferienapartment wurde 2017 zuletzt vollständig renoviert. Die Lage des Hauses bietet Ihnen einen unverbaubaren Blick ins Grüne, was den Wohnwert zusätzlich steigert. Insgesamt besticht diese

Immobilie durch eine Mischung aus klassischem Charme und moderner Ausstattung, wodurch sie sowohl für Familien als auch für Paare in attraktiver Umgebung interessant ist. Es liegen aktuelle Pläne und Genehmigungen sowie Kostenvoranschläge für eine Erweiterung des Hauses vor, die bei Bedarf gerne eingesehen werden können - somit ist das Baufenster noch nicht vollständig ausgereizt und bietet attraktive Erweiterungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorteilen dieses Hauses persönlich zu überzeugen - wir freuen uns auf Ihren Anruf!

CODE DU BIEN: 25169012 - 23684 Scharbeutz

Détails des commodités

* Baujahr 1971
* 2008 umfassend saniert
* 6 Zimmer
* ca. 160 m² Wohnfläche
* ca. 1437 m² Grundstück (Eigenland)
* Haupthaus und angegliederte Ferienwohnung/Gästewohnung
* Parkett, Fliesen & Teppich als Bodenbeläge
* 2 Küchen, u.a. Landhausküche mit Bosch-Geräten aus 2008
* 2 Bäder
* Kamin
* Gasheizung aus 2004
* keine Fußbodenheizung
* Außenrollläden im gesamten Erdgeschoss
* Keller mit Gästezimmer, Waschküche, Heizungsraum & Vorratsraum
* Carport und weitere Parkfläche davor
* traumhafter Garten mit unverbaubarem Weitblick ins Grüne
* Gartenteich
* 1 Apfelbaum. 1 Kirschbaum, 2 Pflaumenbäume
* Grundstück abgeschlossen - ideal für Hunde oder kleine Kinder

Sanierungen 2008:
Fassade
Dach
Dämmung
Fenster (2fach verglast, weiß, Kunststoff)
Renovierungen 2013/2014:
Malerarbeiten im gesamten Haus
Küche & Bäder
Weitere Renovierungen 2015 - 2017:
Erneuerung der Ferienwohnung
gesamte Fläche des Dachbodens mit Trockenstrich & Teppichboden ausgelegt
Seiten & Boden des Dachbodens gedämmt

CODE DU BIEN: 25169012 - 23684 Scharbeutz

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 111.46 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25169012 - 23684 Scharbeutz

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau
Tel.: +49 451 - 88 18 322 0
E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com