

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Scharbeutz

### Moderne Doppelhaushälfte mit gehobener Ausstattung und Strandnähe



Objekt-Nr. OM-302043

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **545.500 €**

Ansprechpartner:  
Herr Schüler

23684 Scharbeutz  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	275,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	58,76 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Pönitz am See! Diese moderne Doppelhaushälfte, gebaut im Jahr 2019 (Erstbezug 06/2020), bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 58,76 m<sup>2</sup>. Auf einem gepflegten Grundstück von ca. 250 m<sup>2</sup> gelegen, überzeugt dieses Zuhause durch eine hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine einladende Diele mit 8,20m<sup>2</sup>, die direkt zum Duschbad mit hochwertigen Sanitärobjekten (4,09m<sup>2</sup>) führt. Der Mittelpunkt des Erdgeschosses ist das großzügige Wohn- und Esszimmer (27,66m<sup>2</sup>), ausgestattet mit einem raumluftunabhängigen Kaminofen, der an kühlen Abenden für gemütliche Wärme sorgt. Angrenzend befindet sich die offene, moderne Einbauküche (10,15m<sup>2</sup>), die mit hochwertigen Markengeräten und viel Stauraum ausgestattet ist. Alle Bodenflächen sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie über die überdachte Terrasse mit LED-Beleuchtung und elektrischem Sonnenschutz in den liebevoll gestalteten Garten.

Im Obergeschoss befindet sich ein großzügiges Badezimmer (6,21m<sup>2</sup>) mit Dusche und Badewanne sowie einem praktischen Einbauschränk. Das Elternschlafzimmer (10,62m<sup>2</sup>) und die beiden Kinderzimmer (jeweils 10,04m<sup>2</sup> und 10,14m<sup>2</sup>) bieten ausreichend Platz und Komfort für die ganze Familie. Alle Räume, bis auf Fliesen in Bad und Flur, sind mit Design-Vinyl-Laminatboden ausgestattet und die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen auch hier für angenehme Wärme. Ein eingebauter Kleiderschrank bietet zusätzlichen Stauraum.

Der Kellerbereich (51,7m<sup>2</sup>) ist ein wahres Highlight dieser Immobilie. Hier finden Sie insgesamt drei Räume, inkl. einer luxuriösen Sauna für entspannte Stunden, eine Waschküche, Abstellflächen und die Heizung. Heizkörper in allen Kellerräumen sorgen für optimale Temperaturen. Alle Räume verfügen über jeweils einen Lichtschacht mit Regenwasser-Rückschlagschutz, Randerhöhung sowie Insektengitter und Regenschutz aus Sicherheitsglas.

Der 7,06m<sup>2</sup> große Dachboden ist derzeit als Abstellraum genutzt, kann aber problemlos zu vollwertiger Wohnfläche ausgebaut werden.

Das gesamte Haus ist mit einer zentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein Glasfaseranschluss ist ebenfalls vorhanden und sorgt für blitzschnelles Internet. Hochwertige Insektenschutzgitter in drei Räumen, eine BWT-Entkalkungsanlage und eine moderne Fußbodenheizung mit digitalen Raumthermostaten sind nur einige der zahlreichen Ausstattungsmerkmale. Der Garten bietet ein pflegeleichtes WPC-Gartenhaus mit 9 m<sup>2</sup> Grundfläche und Stromanschlüssen sowie einen gepflasterten Weg zu der Terrasse und dem Doppelcarport mit Kabelvorbereitung für eine Ladestation. Eine Genehmigung für eine Ladestation mit 22 kW liegt vom Netzbetreiber bereits vor.

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich mit einem weiteren Doppelhaus auf einem 1.781 m<sup>2</sup> großen Gesamtgrundstück. Mit Kauf erwerben Sie 25/100 Miteigentumsanteile. Garten und Stellplätze dürfen gemäß Teilungserklärung nur von den jeweiligen Eigentümern genutzt werden. Gemeinschaftsflächen sind lediglich Zuwegungen und Zufahrten. Gemäß Teilungserklärung ist eine Ferienvermietung ausgeschlossen.

## Ausstattung

INNEN:

- Heizung: Fußbodenheizung (Gas)
- Dachboden: ca. 7m<sup>2</sup>, nicht ausgebaut
- Keller: ca. 52m<sup>2</sup>, Luxus-Sauna, alle Räume beheizt
- Bäder: 1 großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne und 1 Duschbad
- Wohnbereich: drehbarer, raumluftunabhängiger Kaminofen; offene, moderne Einbauküche (10,15m<sup>2</sup>), mit hochwertigen Markengeräten und viel Stauraum
- Technik: zentrale Lüftungsanlage und BWT-Entkalkungsanlage

## AUßEN:

- Schöner Garten mit viel grünem Sichtschutz, vollständig eingezäunt und WPC-Gartenhaus mit Stromanschlüssen und 9m<sup>2</sup> Grundfläche
- Überdachte Terrasse: LED-Beleuchtung und elektrischer Sonnenschutz, Terrassenpflaster wasserdurchlässig fest verfugt
- Parken: Doppelcarport inkl. Genehmigung und Kabelvorbereitung für eine Ladestation mit 22 kW

## Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

## Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer der beliebtesten Urlaubsregionen an der Ostsee. Die zentrale Lage ermöglicht es Ihnen, alle Vorzüge des ländlichen Küstenlebens zu genießen und trotzdem nur sehr kurze Wege für Erledigungen aller Art zurücklegen zu müssen.

Scharbeutz ist bekannt für seinen kilometerlangen, feinsandigen Strand, der nur wenige Minuten von Ihrer Haustür entfernt liegt. Hier können Sie entspannte Tage am Meer verbringen oder entlang der Promenade flanieren. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Wandern oder Wassersport.

Zudem bietet die gute Verkehrsanbindung schnellen Zugang zu den Städten Lübeck und Hamburg, sodass auch Pendler auf ihre Kosten kommen.

## Einkaufsmöglichkeiten:

- Eine Netto Filiale, Bäckerei, Getränkemarkt, Postfiliale ist circa 2 km entfernt
- Weitere Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Bäckereien, Drogerien, etc.: im circa 5 km entfernten Kern von Scharbeutz

## Ärztliche Versorgung:

- Nächste Hausarztpraxis: 2 km entfernt
- Viele weitere Arztpraxen: in einem 7 km Radius
- Krankenhaus der Klinikgruppe Dr. Guth: etwa 9 km entfernt

## Bildungseinrichtungen:

- Nächste Kita: ca. 1,6 km entfernt
- Weitere Kitas: im Umkreis von 5 km
- Nächste Schule: eine Grund- u. Gemeinschaftsschule mit Oberstufe ist ca. 1,7 km entfernt
- Diverse weitere Grund- und weiterführende Schulen: im Umkreis von 9 km

## Anbindung:

- Gute Erreichbarkeit der Metropole Hamburg: circa 70 km über die nahegelegene A1
- Nur rund 20 km bis nach Lübeck
- Circa 50 km bis nach Kiel
- Die nächste Bushaltestelle ist nur 190 Meter vom Haus entfernt
- Der nächste Bahnhof ist nur 1,8 km vom Haus entfernt

## Freizeitmöglichkeiten:

- Der große Pönitzer See liegt keine 200 m zu Fuß entfernt
- Nur 4 km bis zum Ostseestrand
- Nur 7 km bis zur Ostsee Therme
- Wasserskianlage in 5 km Entfernung
- Seebadeanstalt 1,8 km
- Hundefreilauf 1,5 km

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Ausgang zum Carport

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Eingang

# Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG



# Exposé - Galerie



Flur EG



Duschbad EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kamin

# Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG



# Exposé - Galerie



Bad OG



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Waschküche



Sauna

# Exposé - Galerie



Sauna



Luftaufnahme Lage

# Exposé - Galerie



Kaminabend



gemütliche Wärme

# Exposé - Grundrisse



KG



EG



# Exposé - Grundrisse



OG



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

