

Exposé

Einfamilienhaus in Scharbeutz

Schönes und gepflegtes 6-Zimmer-Einfamilienhaus in Bestlage von Scharbeutz



Objekt-Nr. OM-305080

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.290.000 €**

Telefon: 0172 8866214

Lindenallee 17
23683 Scharbeutz
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	830,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	211,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	117,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das zweistöckige, freundliche und gepflegte Einfamilienhaus mit Vollunterkellerung besticht durch eine gute Innenausstattung und eine großzügige Raumaufteilung. Zwei Badezimmer und ein separates Gäste-WC komplettieren die attraktiven sechs Zimmer zu einer Immobilie zum Wohlfühlen, die ideal für Familien mit Kindern geeignet ist.

Geheizt wird das im Jahr 1984 gebaute Objekt mit einer Gas-Zentralheizung. Das Haus wurde 2008 aufwendig saniert.

Im Februar 2022 wurde eine neue Vaillant-Gasbrennwert-Heizung

mit Warmwassertherme eingebaut. Der vorhandene Energieausweis basiert noch auf den um fast 100 % höheren Verbrauchswerten der alten Heizung.

Das große Wohnzimmer hat einen sehr schönen Kamin - die Kaminkassette wurde 2020 emissionsgerecht erneuert.

Zusätzlicher Wohnraum (Einliegerwohnung) ist im Keller bei einer Deckenhöhe von 2,1 m möglich. Dusche/WC und Küche sind unrenoviert vorhanden.

Ausstattung

- 6 lichtdurchflutete Zimmer in attraktiver Aufteilung
- Bad mit Dusche im EG mit Außenfenster
- Bad mit Dusche und Wanne im DG mit Außenfenster
- DG - Toilette mit großem Waschbecken mit Außenfenster
- Gäste-WC im EG mit Außenfenster
- moderne, pflegeleichte Einbauküche im EG
- großer Garten mit Terrassen,
- SW-Loggia im DG mit Zugang von zwei Zimmern
- Garage mit 1,5 Stellplätzen mit Zugang zum Garten
- drei zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Grundstück liegt in ruhiger Villenlage von Scharbeutz. Alle Nachbargrundstücke sind bebaut. Die anliegenden Straßen und Gehwege befinden sich in einem sehr guten Zustand.

Die Ostsee und der Kammerwald sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Rathaus, Banken, Ärzte und Apotheken sind vorhanden und zu Fuß, per Fahrrad oder Auto schnell zu erreichen. Der Scharbeutzer Bahnhof ist 1,2 km entfernt und mit dem Bus ab der nahegelegenen Haltestelle bequem zu erreichen. Der Bus verkehrt in umgekehrter Richtung auch nach Timmendorfer Strand.

Ein Kindergarten sowie die moderne Grundschule sind fußläufig durch ein Wohngebiet erreichbar (ca.600/700 m). Das Ostsee-Gymnasium in Timmendorfer Strand ist gut mit dem Fahrrad zu erreichen (1,8 km).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,47 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich mit Kamin



Küche

Exposé - Galerie



Bad im EG

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



A = Abstellraum

T = Treppe

K = Kamin

Dachgeschoss



A = Abstellraum

T = Treppe

L = Loggia

Raumaufteilung EG und DG