



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Ein- oder Zweifamilienhaus in Ostseenähe mit 7 Zimmern, Vollkeller, großem Garten und Terrasse



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KLK_509	<b>Datum:</b>	14.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Ort:</b>	23684 Scharbeutz	<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	874,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	7,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	6,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollrenovierungsbedürftig

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	399.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57
---------------	--------------	-------------------	------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-07-11
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1980
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	141.30 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Lübecker Bucht GmbH	<b>Name:</b>	Timo Klöforn
<b>Straße:</b>	Bäderstraße 24	<b>Ort:</b>	23626 Ratekau
<b>Telefon:</b>	04504 - 70 77 900	<b>Faxnummer:</b>	04504 - 81 69 699
<b>E-Mail:</b>	luebecker-bucht@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-luebecker-bucht.com

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	4 km	<b>ÖPNV-Haltestelle in :</b>	1 km
<b>Fernbahnhof in :</b>	2 km	<b>Flughafen in :</b>	7 km

## Objektbeschreibung:

---

Dieses charmante Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus befindet sich in Gleschendorf, einer Gemeinde von Scharbeutz. Es liegt in einer touristisch beliebten und sehr ruhigen Region nahe der Ostsee. Das im Jahr 1980 erbaute Haus besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup>, verteilt auf 1,5 Etagen auf ca. 874 m<sup>2</sup> Eigenland mit trockenem Vollkeller.

Mit insgesamt 7 geräumigen Zimmern, bietet dieses Haus ausreichend Platz für große Familien, auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten gut geeignet oder als Mehrgenerationshaus nutzbar. Es bietet zwei Badezimmer und zwei voll ausgestattete Küchen sorgen für genügend Flexibilität für alle Bewohner. Das Haus kann als Ein- oder Zweifamilienhaus genutzt werden, da das Obergeschoss genauso über eine Einbauküche und ein Vollbad verfügt wie das Erdgeschoß.

Die gemütliche Terrasse und der große Garten laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Der vorhandene Vollkeller bietet zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zudem wurde die Heizungsanlage erst 2020 erneuert.

Weitere Informationen erhalten Sie in unserem aussagekräftigen Exposé.

Das dann vorliegende Exposé soll Ihnen in knapper Form die wesentlichen Daten des Objektes vermitteln. Die Erfahrung lehrt, dass zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objektes, allein die Besichtigung und das Gespräch mit uns gehört. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung.

Wir wissen auch Ihre Immobilie mehr als zu schätzen!  
Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?  
Mit Ideen, Erfahrung und individuellen Lösungen sind wir für Sie da.  
Sprechen Sie uns sehr gerne an!

## Lage:

---

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Gleschendorf, einer Gemeinde von Scharbeutz - gelegen in einer touristisch überaus beliebten Region an der Lübecker Bucht. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre Ostseenähe und der schnellen Erreichbarkeit zu den begehrtesten Touristenzielen an der Lübecker Bucht aus und den gleichzeitigen Vorzügen einer ruhigen und kleinen Dorfschaft eingebettet inmitten schöner Natur.

Die Gemeinde Scharbeutz, die sowohl bei Einheimischen als auch bei Besuchern hoch im Kurs steht, bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Anbindung. Dank der unmittelbaren Nähe zur Autobahn A1, die nur 4,5 Kilometer entfernt ist, genießen Sie zudem exzellente Verkehrsanbindungen in alle Richtungen, wodurch auch touristische Ausflugsziele leicht erreichbar sind.

Die familienfreundliche Umgebung mit kurzen Wegen zu Bildungseinrichtungen wie einem Kindergarten in nur 0,3 Kilometern Entfernung und Schulen in der Nähe, macht diese Immobilie auch für junge Familien hochattraktiv.

Gleichzeitig lockt die Osteenähe mit ihren vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, von sportlichen Aktivitäten bis hin zu entspannenden Spaziergängen am Strand, nicht nur die Anwohner, sondern auch Touristen an, die das Gebiet besuchen.

Somit ist die Immobilie, nicht nur ein ideales Zuhause für diejenigen, die Wert auf ruhiges Wohnen legen, sondern auch für die, die gerne dort leben möchten, wo andere Urlaub machen. Genießen Sie die Balance zwischen dem ruhigen Wohnen und dem Leben in der Nähe von Natur und touristisch beliebten Orten, Bildungseinrichtungen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einer guten Anbindung an die Infrastruktur in einer der begehrtesten Lagen Deutschlands.

## Ausstattung:

---

- Terrasse für entspannte Sommerabende
- ein großes Grundstück mit ca. 874 m<sup>2</sup>
- 2 Bäder
- 2 Einbauküchen
- vollständig unterkellert
- Heizungsanlage von 2020
- ausgebauter gedämmter Spitzboden für mehr Stellfläche
- Carport für das Auto
- Haus als Ein- oder Zweifamilienhaus nutzbar
- Fußbodenheizung im EG und OG
- Elektrik saniert und neu verlegt vor ca. 6 Jahren

## Sonstiges:

---

Weitere Informationen erhalten Sie im ausführlichen Exposé dieser Immobilie.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren, ausschließlich, auf Aussagen und Informationen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis, inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem, notariellem Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-luebecker-bucht.com](http://www.kensington-luebecker-bucht.com). Eigentümern bieten wir eine Einwertung Ihrer Immobilie an.

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 04504-70 77 900 erreichbar.

## Bilder

---

Hausansicht mit Garten



Hausansicht mit Terrasse



Hausansicht mit Garten



Hausansicht mit Garten



Garten



Luftaufnahme



Hausansicht



Draufsicht Dach



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche EG



Küche EG



Badezimmer EG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Badezimmer OG



Küche OG



Küche OG



Küche OG



Neuwertige Heizungsanlage



Grundriss Keller



Grundriss EG



Grundriss DG

