

Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

# VERKAUFT! Geschmackvolles Einfamilienhaus in Seenähe mit Naturgarten & Garage

????????? ??????????: 25169022



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 680.000 EUR • ??????????: ca. 200 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 965 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25169022 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ?? ? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25169022 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

?? ??? ??????

???????? ??????????	25169022	????? ???????	680.000 EUR
????????????	ca. 200 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	2	????? ??????????????	2019
??????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1993	?????????????	????????????
?????? ??????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	WC ?????????????, ?????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 25169022 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

????????????? ???? ????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	102.92 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	08.04.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		???????????????	D
????? ????????????	???????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	2019
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25169022 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

?? ?????????



???????? ????????: 25169022 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

?? ????????



??????? ???????: 25169022 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

?? ????????



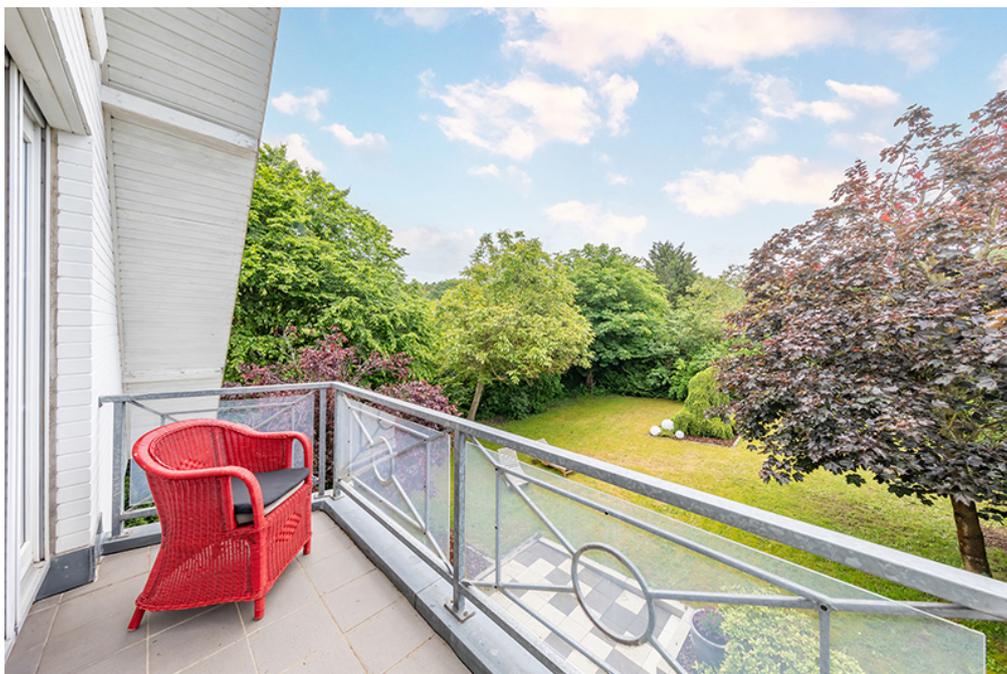
???????? ????????: 25169022 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

?? ????????



???????? ????????: 25169022 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

?? ????????



???????? ??????????: 25169022 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

?? ?????????



???????? ????????: 25169022 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

?? ????????



???????? ??????????: 25169022 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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 IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/bad-schwartau](http://www.von-poll.com/bad-schwartau)

??????? ????????: 25169022 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

## ??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht dieses stilvolle Haus, welches im Jahr 1993 erbaut wurde und sich in einem hervorragenden Zustand befindet. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 965 m<sup>2</sup> bietet dieses Einfamilienhaus ausreichend Platz für eine kleine Familie oder für ein Paar, welches das gehobene Wohnen bevorzugt. Die Garage weist eine Größe von 24 m<sup>2</sup> auf und der Keller eine weitere Nutzfläche von 65 m<sup>2</sup>.

Das Haus verfügt über 4 Zimmer (Wohnen, Arbeiten, 2 Schlafzimmer). Die Zimmer sind großzügig geschnitten und bieten viel Platz zum Wohnen und Entspannen. Ein Highlight ist der Kamin im Wohnzimmer, der an kalten Tagen für Gemütlichkeit sorgt. Aus dem Wohnzimmer treten Sie in den Terrassen- und Gartenbereich, der mit seiner Größe und Weite absolute Privatsphäre und Ruhe gewährleistet. Die Küche ist mit einem Küchenblock & Geräten von Miele ausgestattet. Von diesem Bereich aus gelangen Sie auf eine zweite, kleine Terrasse, die als sonniger Frühstücksplatz genutzt werden kann und von den jetzigen Eigentümern auch immer gern genutzt wurde. Hier lässt sich der erste Kaffee am Morgen wunderbar genießen!

Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige Galerie, die ideal als Home Office genutzt werden kann. Hier bringt das Arbeiten wirklich Spaß! Das Schlafzimmer verfügt über einen Balkon, von dem aus man einen schönen Blick in den Garten genießen kann. Dieser Raum ist herrlich groß geschnitten und verfügt über einen integrierten Einbaukleiderschrank. Ein weiteres Zimmer steht Ihnen für Gäste oder ein Kind zur Verfügung. Das Badezimmer ist mit einer Wanne sowie Armaturen von Villeroy & Boch ausgestattet und verfügt über hochwertigen schwarzen Marmor an den Wänden, weißen Marmorfußboden sowie Handtuchheizkörper.

Der Dachboden ist ausgebaut und wärmegeklämt - hier finden Sie Platz für Aktenordner oder jahreszeitliche Dekoration u.ä.

Im Kellerbereich befinden sich insgesamt 3 Räume, die unterschiedlich genutzt werden. Hier befindet sich auch die Gasheizung der Marke Viessmann aus dem Jahr 2019.

Zur Immobilie gehört eine Garage und ein Außenstellplatz. Der Garten ist naturbelassen und bietet von ca. 10 bis 16 Uhr im Sommer Sonne. Das Grundstück grenzt ans Landschaftsschutzgebiet. Insgesamt zeichnet sich dieses Einfamilienhaus durch seine gehobene Ausstattung, die großzügige Raumaufteilung und den gepflegten Zustand aus.

Ein ideales Zuhause für eine Familie, die Wert auf Komfort und Wohnqualität legt!

Wir freuen uns, Ihnen weitere Fragen gerne am Telefon zu beantworten und kommen Ihrem Wunsch nach einem persönlichen Besichtigungstermin selbstverständlich zeitnah nach - kontaktieren Sie uns gerne noch heute!

Hier gelangen Sie zum virtuellen 360-Grad-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/ngPs>

??????? ???????: 25169022 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

???????????????? ???? ??????????

- \* Baujahr 1994
- \* 4 Zimmer
- \* ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Garage: 24 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Keller: 65 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- \* ca. 965 m<sup>2</sup> Grundstück (Eigenland)
- \* Erdgeschoss: ca. 2,68 m - 2,72 m Deckenhöhe
- \* Obergeschoss: ca. 2,65 m - 4,80 m Deckenhöhe
- \* Keller: 2,45 m Deckenhöhe
- je nach Raum -
- \* alle Türen mit Durchgangshöhe von 2,10 m
- \* Küche: Küchenblock mit Ceran-Herd, alle Geräte von Miele, Kühlschrank aus 2019
- \* Küche mit Ausgang nach draußen, kleine Terrasse als sonniger Frühstücksplatz
- \* Kamin im Wohnzimmer (Panorama Heizkamin)
- \* Gäste-WC mit Dusche
- \* Obergeschoss mit großzügiger Galerie, ideal als Home Office
- \* Schlafzimmer mit Balkon gen Garten / Südseite
- \* Badezimmer: Wanne, 4 Veluxfenster, Wandbelag: schwarzer Marmor, Boden: weißer Marmor
- \* Dachboden: ausgebaut, wärme gedämmt, holzverkleidet
- \* zweifach verglaste Fenster mit integrierter Sprosse
- \* integrierte Deckenspots
- \* weiße Holztüren
- \* Gasheizung der Marke Viessmann aus 2019
- \* Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- \* Carrara Bianca Marmor, Feinsteinzeug & Teppichboden
- \* Garage mit neuem elektrischen Tor aus 2024
- \* 1 Außenstellplatz
- \* naturbelassener Garten am Landschaftsschutzgebiet mit Sonne von ca. 10 bis 16 Uhr im Sommer
- \* ruhige Sackgassenlage, freundliche Nachbarschaft

??????? ???????: 25169022 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

??? ??? ??? ???????????

Klingberg ist ein Ortsteil der Gemeinde Scharbeutz im Kreis Ostholstein, Schleswig-Holstein, Deutschland. Er liegt etwa 4 Kilometer südwestlich des Ostseebades Scharbeutz und rund 10 Kilometer nordwestlich von Lübeck. Der Ort befindet sich am westlichen Ufer des Großen Pönitzer Sees und ist von Misch- und Buchenwäldern umgeben.

Die Immobilie liegt absolut ruhig, in einer Sackgassenstraße im Ortsteil Scharbeutz-Klingberg, in unmittelbarer Nähe zum großen Pönitzer See.

Die Umgebung von Klingberg zeichnet sich durch eine naturnahe Landschaft aus, die sowohl für Erholungssuchende als auch für Naturliebhaber attraktiv ist. In der Nähe befinden sich der Pönitzer See und der Scharbeutzer Staatsforst, die Möglichkeiten für Wanderungen und andere Freizeitaktivitäten bieten. Der Ort verfügt über eine gute Anbindung an die Ostseeautobahn A1, die in etwa 15 Minuten erreicht werden kann. Die Ostseeküste mit ihren Stränden ist in etwa 10 Autominuten erreichbar.

In Klingberg gibt es gutbürgerliches Gastronomieangebot, ein Café sowie große Naherholungsflächen, vor allem auch für schöne Runden mit dem vierbeinigen Freund. Eine Schulbusverbindung ist vorhanden.

Und wer mehr Trubel sucht, fährt nach Scharbeutz.

Der feinsandige Sandstrand und das Zentrum von Scharbeutz erreichen Sie in ca. 10 Autominuten. Dort finden Sie eine sehr gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken und Apotheken.

??????? ???????: 25169022 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 102.92 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 25169022 - 23684 Scharbeutz - Klingberg – Scharbeutz

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Thorsten Claus

---

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

???? ?????????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)