

# Individuelles Einfamilienhaus mit viel Charme in Scharbeutz / OT Pönitz

23684 Scharbeutz / Pönitz am See, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-339-24



Wohnfläche ca.: **150,70 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **199,30 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **5** – Kaufpreis:  
**529.000 EUR**



## Individuelles Einfamilienhaus mit viel Charme in Scharbeutz / OT Pönitz

Objekt-ID	H-339-24
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	23684 Scharbeutz / Pönitz am See
Wohnfläche ca.	150,70 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	48,60 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	199,30 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	967 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1920
Zustand	gepflegt
Außenstellplätze	2
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Kamin, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,00 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	529.000 EUR



## Objektbeschreibung

Das angebotene Einfamilienhaus besticht durch eine großzügige Wohn- und Nutzfläche von ca. 199,3 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem gepflegten Grundstück mit einer Gesamtfläche von 967 m<sup>2</sup>.

Diese Immobilie bietet den idealen Rahmen für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Komfort legen.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein helles und einladendes Entrée, das nahtlos in den offenen Wohn- und Essbereich übergeht. Dieses Herzstück des Hauses ist lichtdurchflutet und perfekt für gesellige Zusammenkünfte oder entspannte Abende. Die großen Fensterfronten sorgen dafür, dass der Raum in natürlichem Licht erstrahlt und bieten den Blick auf den weitläufigen Garten.

Die Küche ist funktional gestaltet und erfüllt alle Wünsche moderner Haushalte. Hier haben Sie ausreichend Platz für kulinarische Kreationen und praktische Alltagslösungen. Die Küche ist zudem direkt mit dem Essbereich verbunden, was kurze Wege garantiert.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, die individuell genutzt werden können. Zwei der Zimmer eignen sich hervorragend als Schlafräume, während die anderen Räume flexibel als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer gestaltet werden können. Die vielseitige Raumaufteilung ermöglicht es Ihnen, Ihre persönlichen Wohnwünsche zu realisieren.

Das Hauptbad ist modern und mit einer Badewanne ausgestattet. Ein zusätzliches separates WC und eine separate Dusche wertet das Platzangebot weiter auf und sorgt für Komfort und Flexibilität im Alltag.

Der großzügige Außenbereich bietet Ihnen viel Raum zur Entfaltung. Ob Gartengestaltung, ein Spielplatz für die Kinder oder einfach nur ein ruhiger Rückzugsort in der Natur – hier haben Sie alle Möglichkeiten. Die Terrasse ist ideal für Grillabende und entspannte Sommernächte im Freien.

Die Lage des Hauses verbindet Ruhe mit hervorragender Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe und leicht erreichbar. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahn hervorragend, was Pendlern einen klaren Vorteil bietet.

Diese Immobilie bietet viel Freiraum für Gestaltungsmöglichkeiten.

Machen Sie sich selbst ein Bild von der Immobilie und stimmen Sie gerne einen Termin für eine Besichtigung mit unserem Büro ab.



## Ausstattung

Über den gepflasterten Vorplatz erreichen Sie den Hauseingang. Drei Stufen führen Sie zur Haustür, hinter der Sie der großzügige Windfang empfängt und in den Flurbereich übergeht. Der Flur mit der geschwungenen Holzterrasse, sowie die hellen Wände und der geflieste Fußboden in Holzoptik zeigen die einladende, moderne Eleganz des Hauses, die sich in allen Räumen widerspiegelt.

Zentraler Ort im Erdgeschoss ist das große Wohnzimmer mit Sichtbalken und Blick auf die vorgelagerte, teilüberdachte, gepflasterte Terrasse und in den gepflegten, sichtgeschützten Garten. Das Wohnzimmer mit gemauertem Kamin geht über in das offene Esszimmer mit direktem Zugang in den modern gestalteten Küchenbereich inkl. Einbauküche und kleiner Sitzecke. Ein Zimmer, das aktuell als Arbeitszimmer genutzt wird und das separate WC, komplettieren den Grundriss auf dieser Etage.

Die Holzterrasse im Flurbereich besticht durch schöne gedrechselte Details und führt Sie elegant in das Dachgeschoss. Von dem kleinen Flurbereich können Sie alle Räume betreten. Das geflieste Badezimmer mit Badewanne und Fenster liegt direkt gegenüber des größten Zimmers auf dieser Etage, das momentan als Hauptschlafzimmer genutzt wird. Der vordere Bereich ist mit zwei großen Einbauschränken ausgestattet, über einen kleinen Absatz gehen Sie weiter und können mit Blick in den Garten durch die große Glasschiebetür den überdachten Balkon erreichen. Eine Raumpartterrasse führt von diesem Zimmer in den wohnlich ausgebauten Spitzboden als zusätzliches Refugium.

Die weiteren Zimmer im Dachgeschoss könnten gut als Kinderzimmer oder als Home-Office genutzt werden. Ein kleiner, praktischer Abstellraum komplettiert diese Etage.

Der Teilkeller beherbergt neben dem Hauswirtschaftsraum, ein kleines, gefliestes Duschbad und einen wohnlich ausgebauten Raum, der gut als Hobbyraum genutzt werden könnte.

Auch die Öl-Heizungsanlage der Marke Buderus, die 2003 installiert wurde, sowie die Öltanks sind hier untergebracht. Neben dem direkten Zugang aus dem Flur im Erdgeschoss des Hauses, ist der Teilkeller auch über die angrenzende, mit dem Haus verbundene Garage, zu erreichen. Die große Garage beherbergt im hinteren Teil eine Werkstatt, von der Sie bequem aus, die teilüberdachte Terrasse und den Garten hinter dem Haus erreichen.

Das Grundstück präsentiert sich sehr gepflegt, der Vorgarten ist pflegeleicht inkl. der gepflasterten Auffahrt angelegt. Der Gartenbereich im hinteren Teil des Grundstücks ist liebevoll als Ruhezone mit



Gartenteich und vielfältiger Bepflanzung gestaltet.

Bei den von uns angegebenen Quadratmeterzahlen handelt es sich um zirka Maße.  
Wir verweisen hier zum besseren Verständnis auf die beigefügten Grundrisse, die von uns neu aufgenommen worden sind.  
Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser Immobilie überzeugen.

## Lage

Pönitz ist ein idyllisches Dorf im landschaftlich reizvollen Kreis Ostholstein.  
Es bietet eine harmonische Mischung aus ländlicher Ruhe und unmittelbarer Nähe zu den beliebten Ostseebädern Scharbeutz und Timmendorfer Strand.

Umgeben von sanften Hügeln, Wiesen und Wäldern, ist Pönitz ein idealer Ort für Naturliebhaber. Die Nähe zum Großen Pönitzer See lädt zu gemütlichen Spaziergängen, Baden und Angeln ein.

Mit einer guten Verkehrsanbindung ist Pönitz ideal gelegen: Die Autobahn A1 erreicht man in nur wenigen Minuten, was eine zügige Anbindung nach Lübeck und Hamburg ermöglicht. Zudem gibt es einen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen nach Lübeck und Kiel. So verbindet Pönitz die Vorzüge des Landlebens mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur und kulturellen Angeboten. Ein idealer Ort für Naturfreunde und solche, die eine Auszeit vom hektischen Alltag suchen.

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.9.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 283.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

eine große Garage mit Werkstatt, ein liebevoll angelegter Garten, ein sonniger Balkon und in ca. 10 Min. am Ostseestrand



## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	27.09.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1920
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	283,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	H



## Objektfotos



Hausansicht von der Friedenstraße



Hausansicht von der Zuwegung



Hausansicht vom Garten



Blick auf den Hauseingang





Windfang



Flur



WC



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Blick zum Essplatz





Essplatz



Essplatz



Küche



Zimmer ca. 11,5 m<sup>2</sup>



Treppe ins Dachgeschoss



Flur im Dachgeschoss





Zimmer ca. 27 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss



Zimmer ca. 27 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss



Zimmer ca. 27 m<sup>2</sup> mit Blick zum Balkon im Dachgeschoss



Balkon im Dachgeschoss





ausgebauter Spitzboden



Zimmer ca. 6,4 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss



Zimmer ca. 12,1 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss



Treppe ins Kellergeschoss





Duschbad im Kellergeschoss



Hauswirtschaftsraum im Kellergeschoss



Öl-Heizungsanlage von 2003 im Kellergeschoss



Tank für die Öl-Heizungsanlage im Kellergeschoss



Treppe vom Kellergeschoss in die Gargage



Garage





Werkstatt hinter der Garage



Terrassenbereich vor dem Wohnzimmer



Terrassenbereich



Gartenteich



Hausansicht vom Garten



Geräteraum im Garten





Hausansicht vom Garten



Gartenansicht von oben



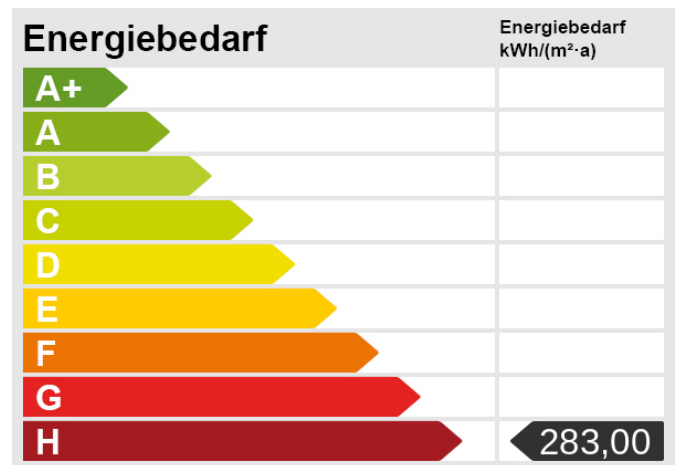
Hausansicht von oben



Hausansicht von oben

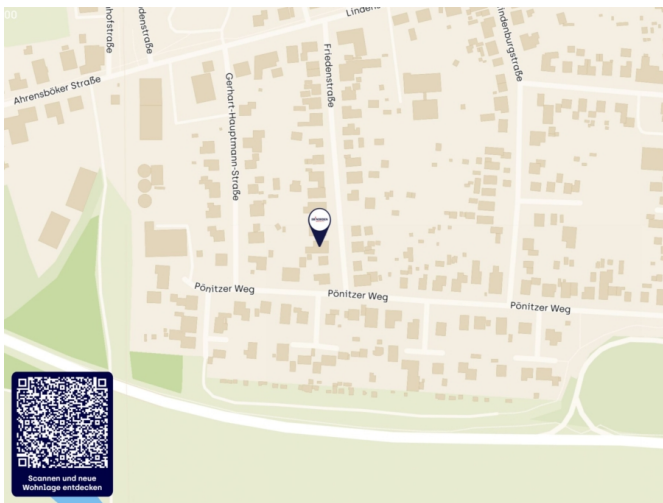


Hausansicht von oben

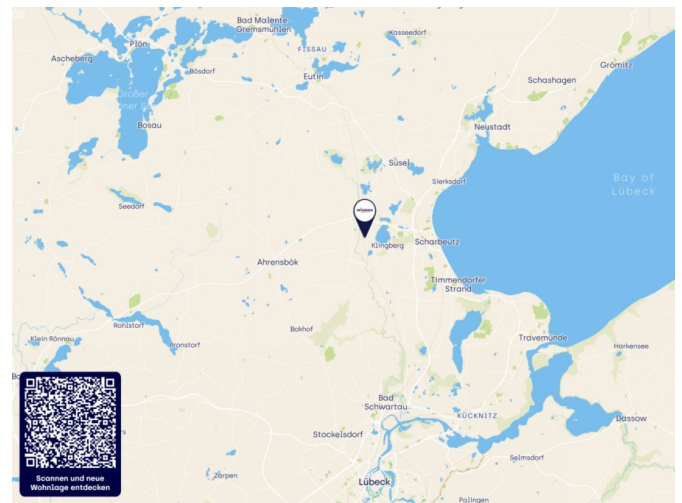


Energieskala





Lageplan



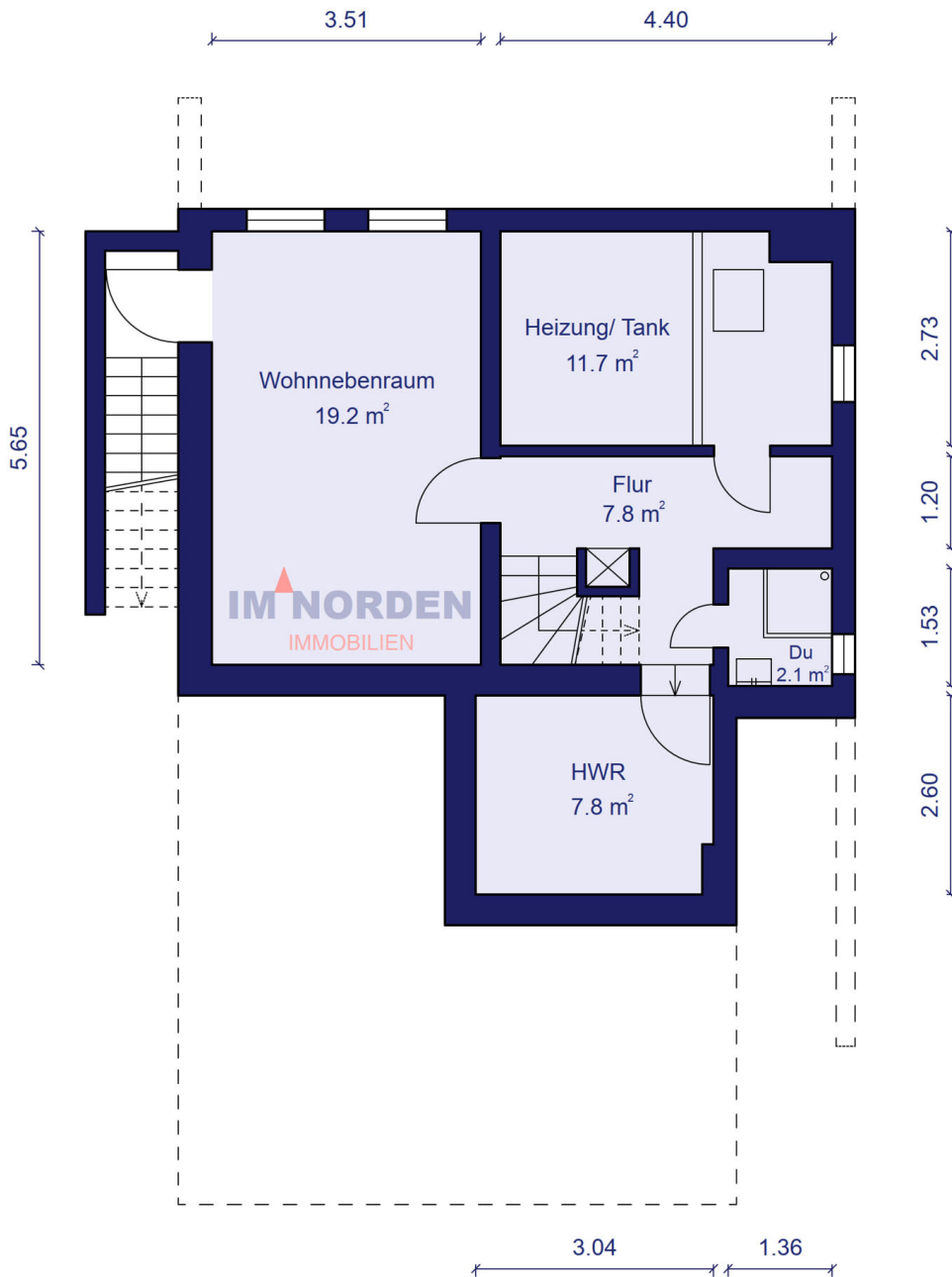
Lageplan



<https://imnordenimmobilien.de/im-norden-immobilien/haus-einfamilienhaus-in-scharbeutz-poenitz-am-see-kaufen-h-339-24/>



# Grundrisse



## **Kellergeschoss** **48.6 m<sup>2</sup>**

Grundriss Kellergeschoss



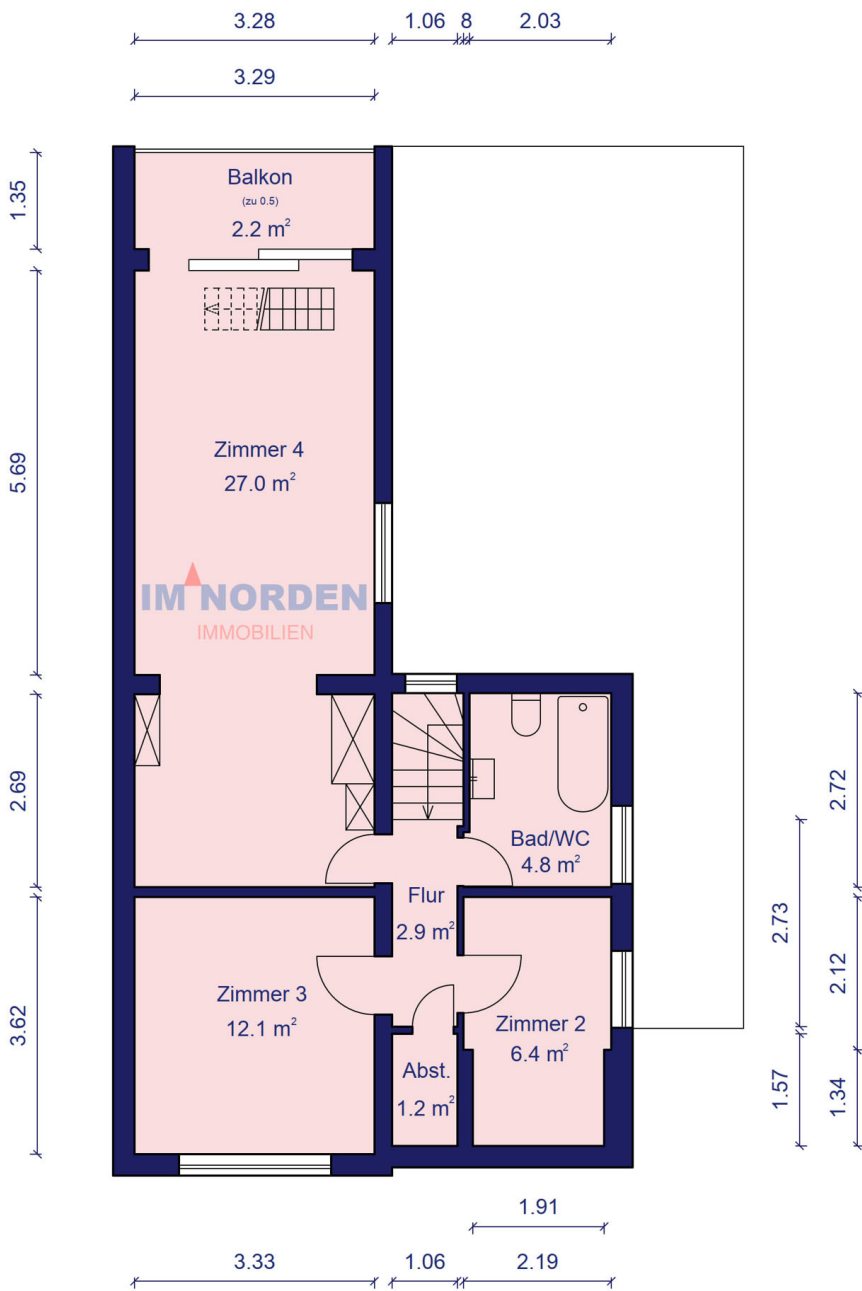


## **Erdgeschoss**

**94.1 m<sup>2</sup>**

Grundriss Erdgeschoss





## **Dachgeschoss**

**56.6 m<sup>2</sup>**

Grundriss Dachgeschoss



## Ansprechpartner

Name	Herr Björn Simon
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Telefon	00494521790450
Telefon	004945217904511
Mobil	004915128601000

