

# Freie 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Scharbeutz-Gronenberg

23684 Scharbeutz / Gronenberg, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-123-25



Wohnfläche ca.: **55,20 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **175.000 EUR**



## Freie 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Scharbeutz-Gronenberg

Objekt-ID	ETW-123-25
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Dorfstraße 46 23684 Scharbeutz / Gronenberg
Gemarkung	Gronenberg
Flur	000
Flurstück	172/3
Etage	EG
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	55,20 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	3 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	6.278 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1974
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Offene Küche, Terrasse
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Hausgeld	329 EUR
Kaufpreis	175.000 EUR



## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung inkl. Terrasse befindet sich im Erdgeschoss einer Wohnanlage in Scharbeutz-Gronenberg. Auf ca. 55,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden sich ein großzügiger Wohn-Essbereich, ein Schlafzimmer, eine Einbauküche sowie ein Duschbad. Ebenfalls zugehörig zu der Wohnung ist ein separates Kellerabteil sowie ein fest zugeordneter PKW-Außenstellplatz.

Die Anlage "Haus am Taschensee" besteht aus drei Häusern mit insgesamt 47 Wohneinheiten und wurde 1973 errichtet.

Im Untergeschoss der Wohnanlage befindet sich ein kleines Schwimmbad inkl. Sauna und Ruhebereich. Dieser Bereich steht ausschließlich den Bewohnern der Anlage zur Nutzung zur Verfügung und ist auch ein Anziehungspunkt.

Ergänzend verfügt die Wohnanlage über einen gemeinschaftlichen Fahrrad-, Wasch- sowie Trockenraum.

Die Wohnanlage wurde fortlaufend instand gehalten und ist daher in einem guten Unterhaltungszustand.

Das Hausgeld beträgt monatlich gem. Wirtschaftsplan 2024 aktuell 329 € inkl. 87,50 € Instandhaltungsrücklage. Anteilig für die Wohnung beträgt die Instandhaltungsrücklage 725,43 € per 31.12.2023.

Die Wohnung ist bislang als rein privater Ferienrückzugsort genutzt worden. Die ruhige und dennoch zentrale Lage ist ideal für einen Urlaub an der Ostsee.

Zögern Sie nicht, uns bei Interesse zu kontaktieren und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Auf dem 6.278 m<sup>2</sup> großen Grundstück bilden drei Häuser die harmonisch angelegte Wohnanlage. Die zum Kauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss des Block A und ist bequem über die gepflasterte Zuwegung zu erreichen.

Gepflegt präsentiert sich die gesamte Wohnung, der langgestreckte Flur ermöglicht komfortabel den Zugang zu allen Räumen.

Der große Wohn- und Essbereich bietet viel Platz, die Fensterfront lässt viel Licht zu und ermöglicht einen entspannten Blick auf die Terrasse und die Gartenanlage. Der Wohnbereich ist zur Küche hin geöffnet. Die weiße Einbauküche ist gut ausgestattet und bietet eine große Arbeits- bzw. Ablagefläche.

Die überdachte Terrasse ist ergänzend mit einer Markise ausgestattet, die angrenzende Blumenrabatte und die Hecke bieten Ihnen einen natürlichen Sichtschutz.

Das Schlafzimmer ist ruhig zum Innenhof gelegen und hat eine komfortable Größe von ca. 12 m<sup>2</sup>, durch das große Fenster präsentiert es sich hell und freundlich.

Das innenliegende moderne Duschbad wurde bereits vor einigen Jahren modernisiert.



Die Sauna und das kleine Schwimmbad befinden sich in Block C und sind auch über eine Verbindung der Untergeschosse bequem zu erreichen.

Ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein Wasch- und Trockenraum befinden sich im Untergeschoss des Block A. Das zur Wohnung gehörende Kellerabteil befindet sich hier ebenfalls.

Auf dem Außengelände befinden sich die PKW-Stellplätze, ein Außenstellenplatz ist der Wohnung zugehörig.

Lassen Sie die Bilder auf sich wirken und kontaktieren Sie unser Büro für weitere Informationen zu diesem attraktiven Angebot.

Eine Übergabe der Wohnung ist nach Absprache möglich.

## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 140.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

sonnige Terrasse, Schwimmbad, Sauna und PKW-Außenstellplatz

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	12.07.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1974
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	140,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	E



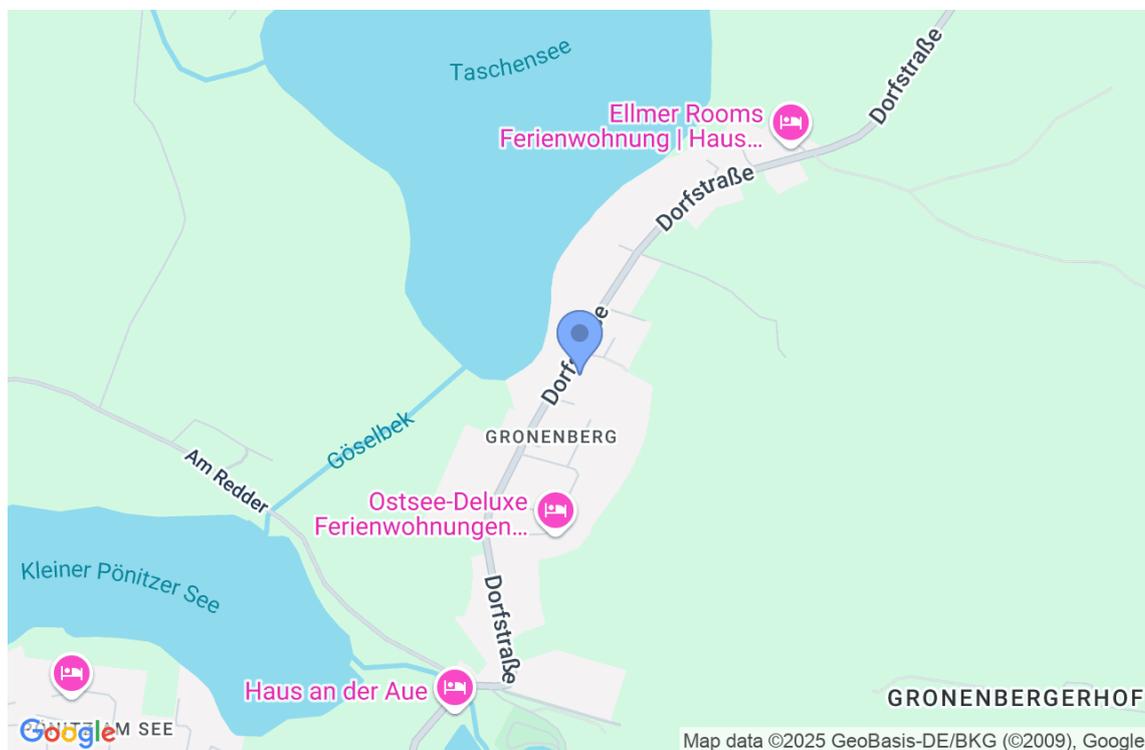
# Lage

Gronenberg ist ein idyllisches Dorf in der Gemeinde Scharbeutz im landschaftlich reizvollen Kreis Ostholstein.

Es bietet eine harmonische Mischung aus ländlicher Ruhe und unmittelbarer Nähe zu den beliebten Ostseebädern Scharbeutz und Haffkrug.

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

Mit einer guten Verkehrsanbindung ist Gronenberg ideal gelegen: Die Autobahn A1 erreicht man in nur wenigen Minuten, was eine zügige Anbindung nach Lübeck und Hamburg ermöglicht. Der nächste Bahnhof befindet sich in Haffkrug, Scharbeutz oder Pönitz, mit regelmäßigen Verbindungen nach Lübeck und Kiel. So verbindet Gronenberg 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.



Dorfstraße 46, 23684 Scharbeutz / Gronenberg, Deutschland





Blick auf die Wohnung vom Innenhof



Blick auf die Wohnung von der Straße



Blick auf die Wohnung von der Straße



Zugang zur Wohnanlage



Blick auf die Wohnung vom Innenhof



Blick auf die Wohnungseingangstür





Eingangsbereich



Flurbereich



Wohn- und Es



Wohn- und Essbereich



Blick von der Terrasse



Überdachte Terrasse





Wohn- und Essbereich



Einbauküche



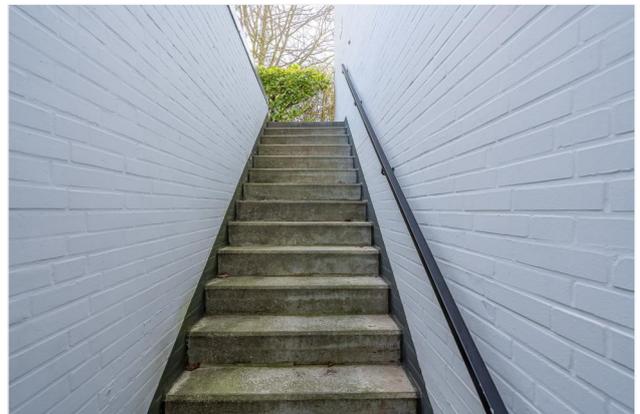
Blick von der Küche in den Wohnbereich



Schlafzimmer



Duschbad



Zugang zum Schwimmbad und zur Sauna





Schwimmbad, Sanitärbereich



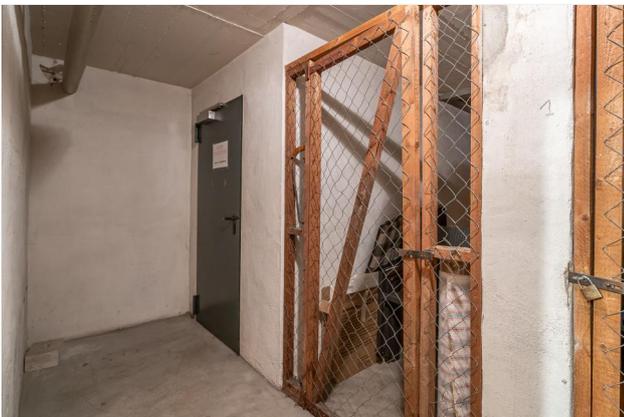
Schwimmbad



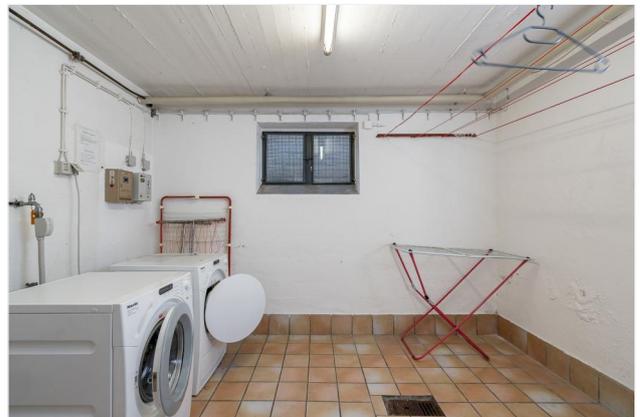
Sauna



Zugang zum Keller



Kellerabteil



Wasch- und Trockenraum





Fahrradkeller



Zugehöriger PKW-Stellplatz



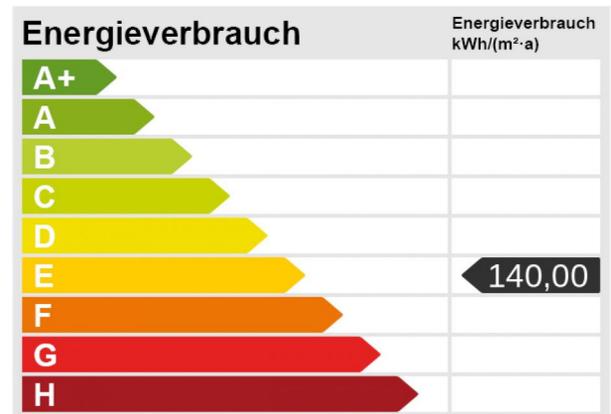
Ansicht von oben



Blick zum Taschensee

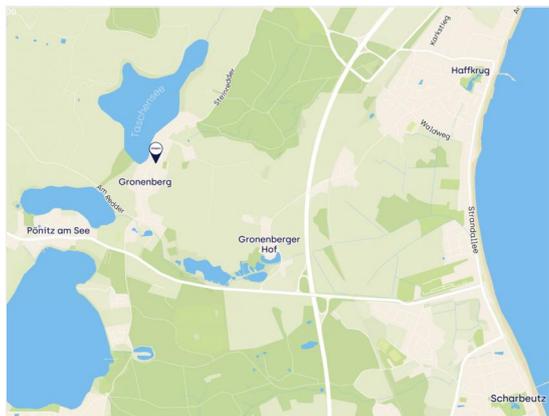


Blick in Richtung Ostseeküste

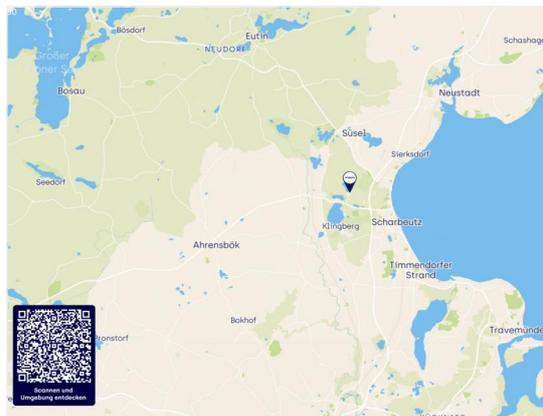


Energieskala





Lageplan

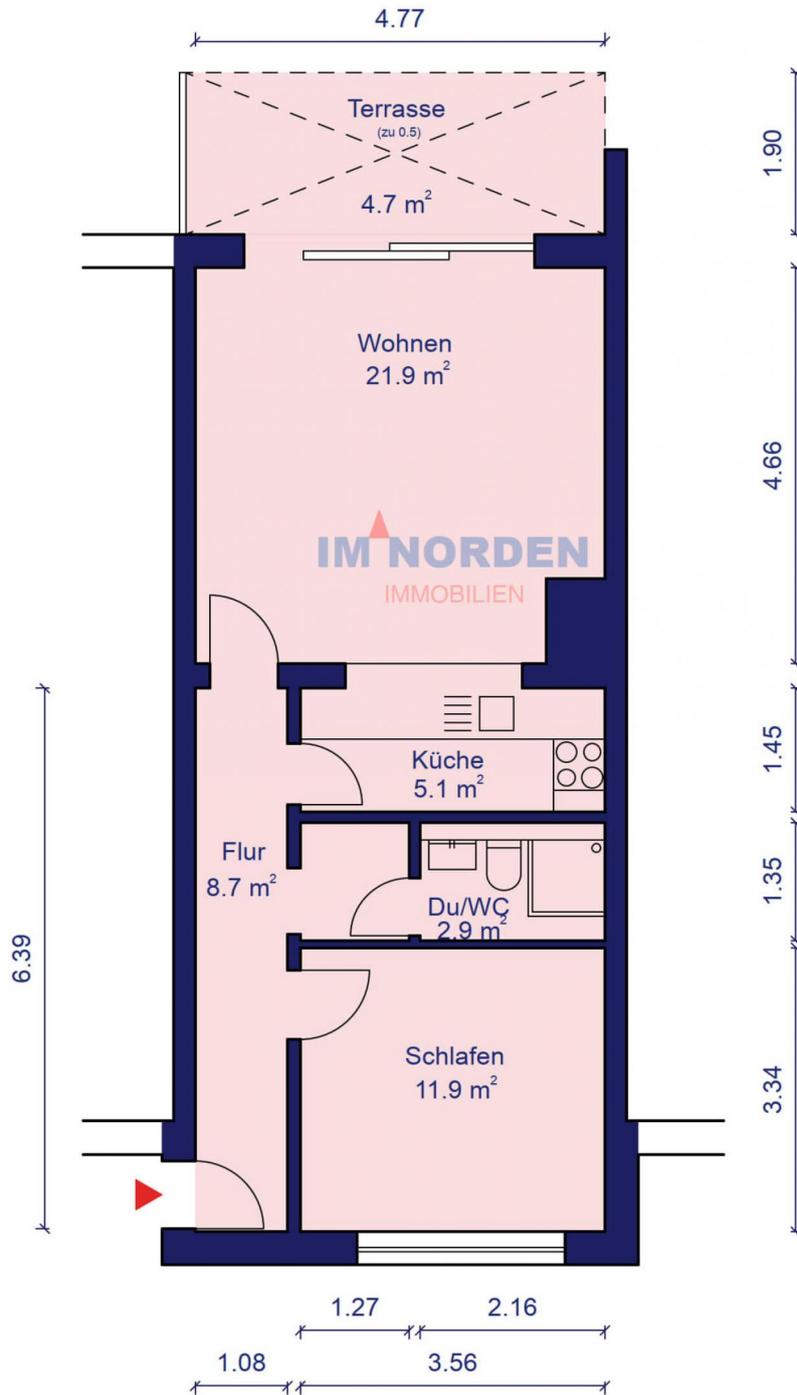


Lageplan



# Grundriss

Grundriss



**WET Nr. 6**  
**55.2 m<sup>2</sup>**

