

# Gepflegte 3-Zimmer Eigentumswohnung in Scharbeutz-Pönitz

23684 Scharbeutz / Pönitz am See, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-118-25



Wohnfläche ca.: 74,30 m<sup>2</sup> – Zimmer: 3 – Kaufpreis: 179.000 EUR



## Gepflegte 3-Zimmer Eigentumswohnung in Scharbeutz-Pönitz

Objekt-ID	ETW-118-25
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Lindenstraße 26 23684 Scharbeutz / Pönitz am See
Gemarkung	Pönitz
Flur	000
Flurstück	199/1
Etage	EG
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	74,30 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	5 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	6,35 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	2.390 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1971
Zustand	gepflegt
Außenstellplatz	1
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Kabel-/Sat-TV, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.



Hausgeld	410,00 EUR
Kaufpreis	179.000 EUR

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnanlage, fertiggestellt im Jahr 1972, überzeugt durch ihre zentrale Lage und eine durchdachte Architektur, die sich harmonisch in das leicht abfallende Grundstück einfügt. Zur Straße hin präsentiert sich das Gebäude mit zwei Geschossen, während es sich zum Gartenbereich auf drei Geschosse erstreckt.

Das 2.390 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Platz.

Die Garagen befinden sich im hinteren Grundstücksbereich, von wo aus die zum Verkauf stehende Wohnung im Untergeschoss über einen separaten Zugang nahezu barrierefrei erreicht werden kann. Zur Wohnung gehört sowohl eine Garage als auch ein weiterer Stellplatz.

Dank ihrer soliden und zeitlosen Bauweise und der guten Infrastruktur des Ortes bietet diese Wohnung eine interessante Investition für Eigennutzer, aber auch für Kapitalanleger.



## Ausstattung

Diese gepflegte und sofort bezugsfertige 3-Zimmer-Wohnung bietet mit 74,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein angenehmes Wohnambiente. Die helle und freundliche Raumgestaltung, unterstützt durch überwiegend bodentiefe Fenster, sorgt für eine einladende Atmosphäre und Helligkeit. Die Fenster wurden in den letzten Jahren erneuert und sind mit Rollläden ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist die teil überdachte Terrasse mit ca. 14 m<sup>2</sup>, die zum Entspannen im Freien einlädt. Der Grundriss der Wohnung ist praktisch gestaltet, so wird die Diele auch als Essdiele genutzt und schafft so eine offene und kommunikative Wohnatmosphäre, da die Küche zur Diele hin geöffnet ist.

Die Wohnung verfügt über ein kürzlich saniertes und modern gestaltetes Badezimmer sowie eine ältere, aber gepflegte Einbauküche. Der Wohnbereich ist mit Teppichboden ausgelegt, was für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgt.

Durch die barrierefreie Eingangssituation sowie die weitgehend barrierearme Grundrissgestaltung ist die Wohnung auch für Menschen mit Einschränkungen gut geeignet.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigener Kellerraum. Außerdem stehen ein Waschmaschinenraum und ein Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Eine Garage gehört ebenfalls zur Wohnung.

Das Hausgeld beträgt 410 € monatlich, davon entfallen 119 € auf die Rücklage.

Für die Anlage ist eine notwendige Dach- und Balkonsanierung von der Eigentümergemeinschaft beschlossen worden. Ein Teil der Kosten wird über die Rücklage finanziert, es fällt jedoch eine Umlage von ca. 15.000 bis 18.000 € für diese Wohnung an. Dieser Betrag basiert auf einer fachmännischen Kostenschätzung. Dies wurde bereits in der Preisfindung berücksichtigt.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die eine sofort verfügbare Immobilie mit guter Ausstattung in zentraler Lage suchen. Bei Bedarf können Einrichtungsgegenstände übernommen werden.



## Lage

Pönitz ist ein aufstrebender Ort mit ca. 1.900 Einwohnern im Osten von Schleswig-Holstein, der sich durch seine ruhige und idyllische Lage auszeichnet. Gelegen im Kreis Ostholstein, befindet sich Pönitz nur ca. 5 km von der Ostsee entfernt und bietet somit ein wunderbares Umfeld für Natur- und Erholungsfreunde.

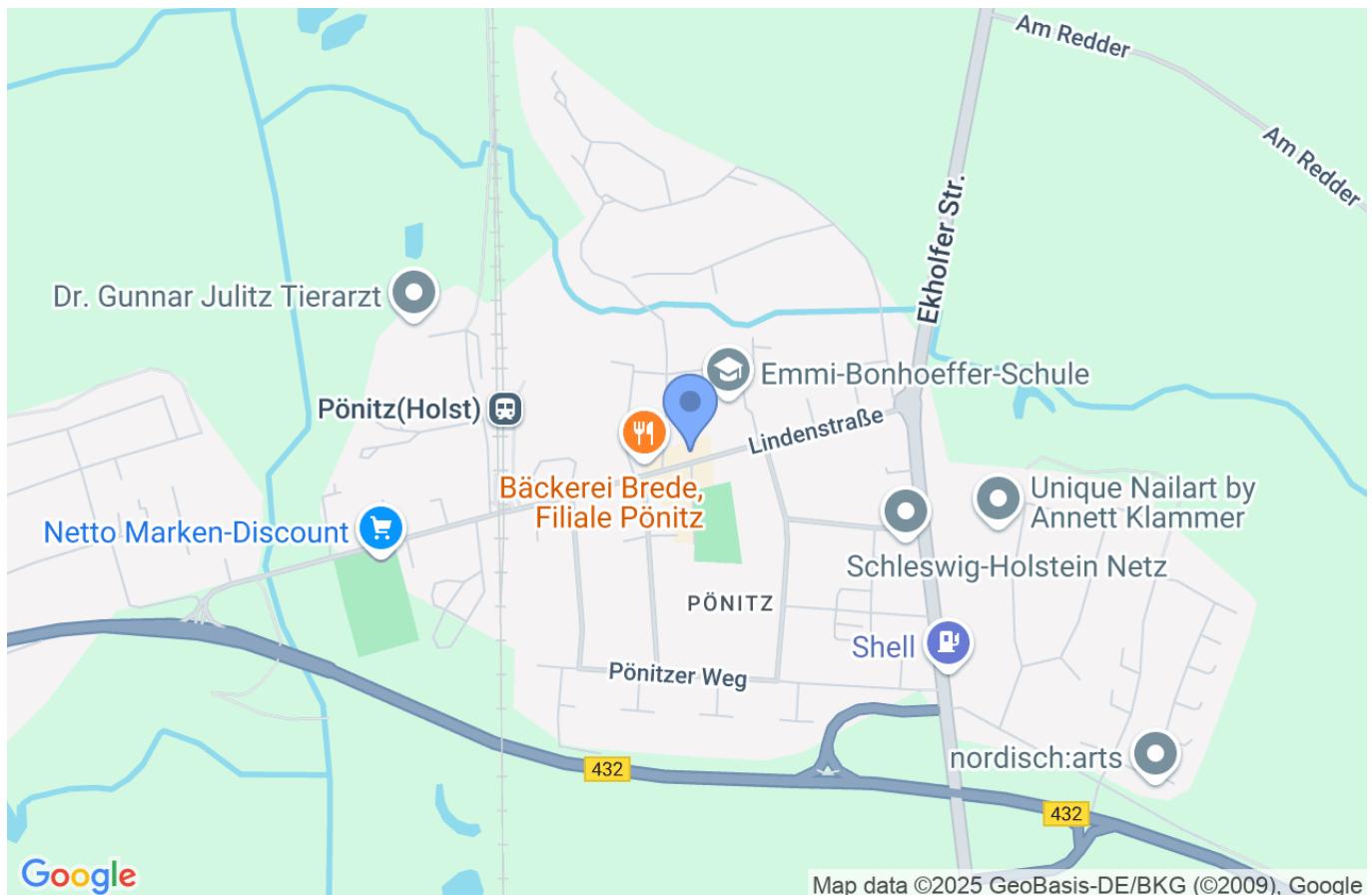
Die Region ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität und die Nähe zur Natur. Der Pönitzer See, der sich südlich des Ortes erstreckt, ist ein beliebtes Ziel für Spaziergänger, Radfahrer und Angler. Auch das Umland bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, etwa durch Wanderungen in den umliegenden Wäldern oder Ausflüge zu den nahegelegenen Stränden der Lübecker Bucht.

Verkehrstechnisch ist Pönitz bestens angebunden. Der Ort ist sowohl über die Autobahn A1 als auch über die Bundesstraße B76 gut erreichbar. Pönitz hat sogar einen eigenen Bahnhof. Die Stadt Lübeck ist nur etwa 20 Minuten entfernt, was die Region sowohl für Pendler als auch für Wochenendausflügler attraktiv macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut, sodass auch ohne eigenes Auto eine bequeme Erreichbarkeit von umliegenden Städten und Gemeinden gegeben ist.

In Pönitz selbst finden sich alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen wie Supermärkte, Schulen, Ärzte und Gastronomiebetriebe. Die ruhige, ländliche Atmosphäre und die naturnahe Umgebung machen Pönitz zu einem idealen Standort für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Pönitz durch seine perfekte Kombination aus Natur, Ruhe und guter Anbindung an die Städte der Region ein sehr attraktiver Wohnort ist.





Lindenstraße 26, 23684 Scharbeutz / Pönitz am See, Deutschland

## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.11.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 144.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

gepflegte 3 Zimmerwohnung, neues Bad, Terrasse, Garage



## Energieausweis

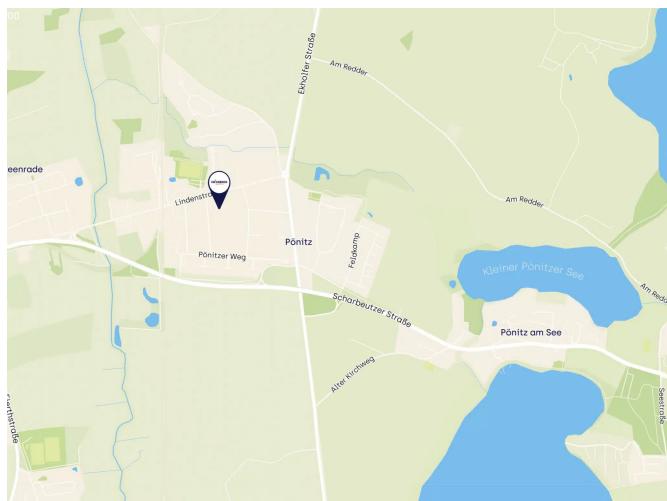
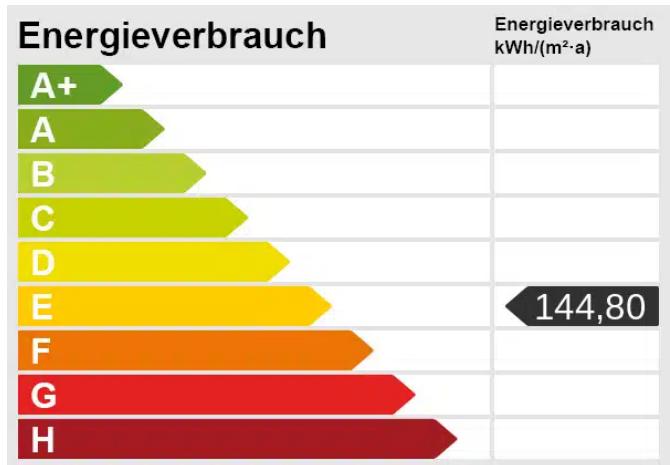
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	15.11.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2007
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	144,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	E



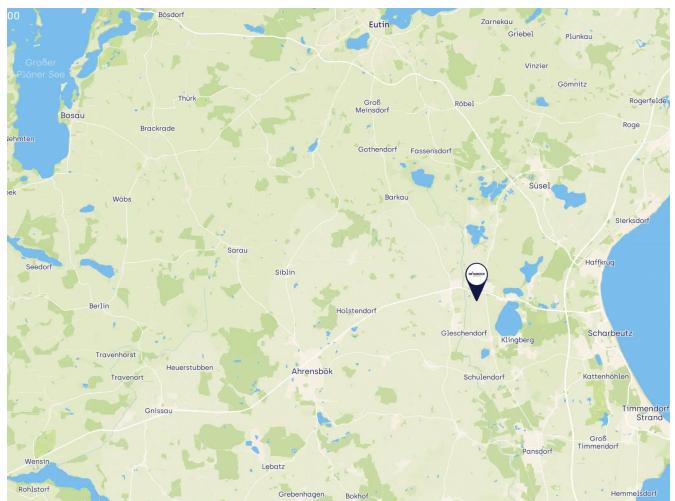
## Objektfotos



Gebäude von der Gartenseite



Lageplan



Lageplan





Gebäudeansicht Lindenstraße



Hauseingang Lindenstraße



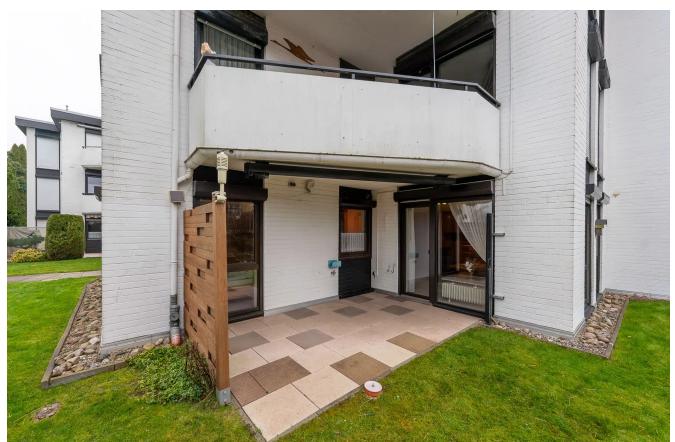
hinterer Hauseingang



Garage mit Weg zum Haus



Terrassenansicht



Blick auf die Terrasse





unterer Flurbereich



Wohnungseingang



Essdiele



Essdiele (2)



Garderobe



Küche





Blick in die Küche und zum Schlafzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer mit Blick zur Terrasse



Wohnzimmer



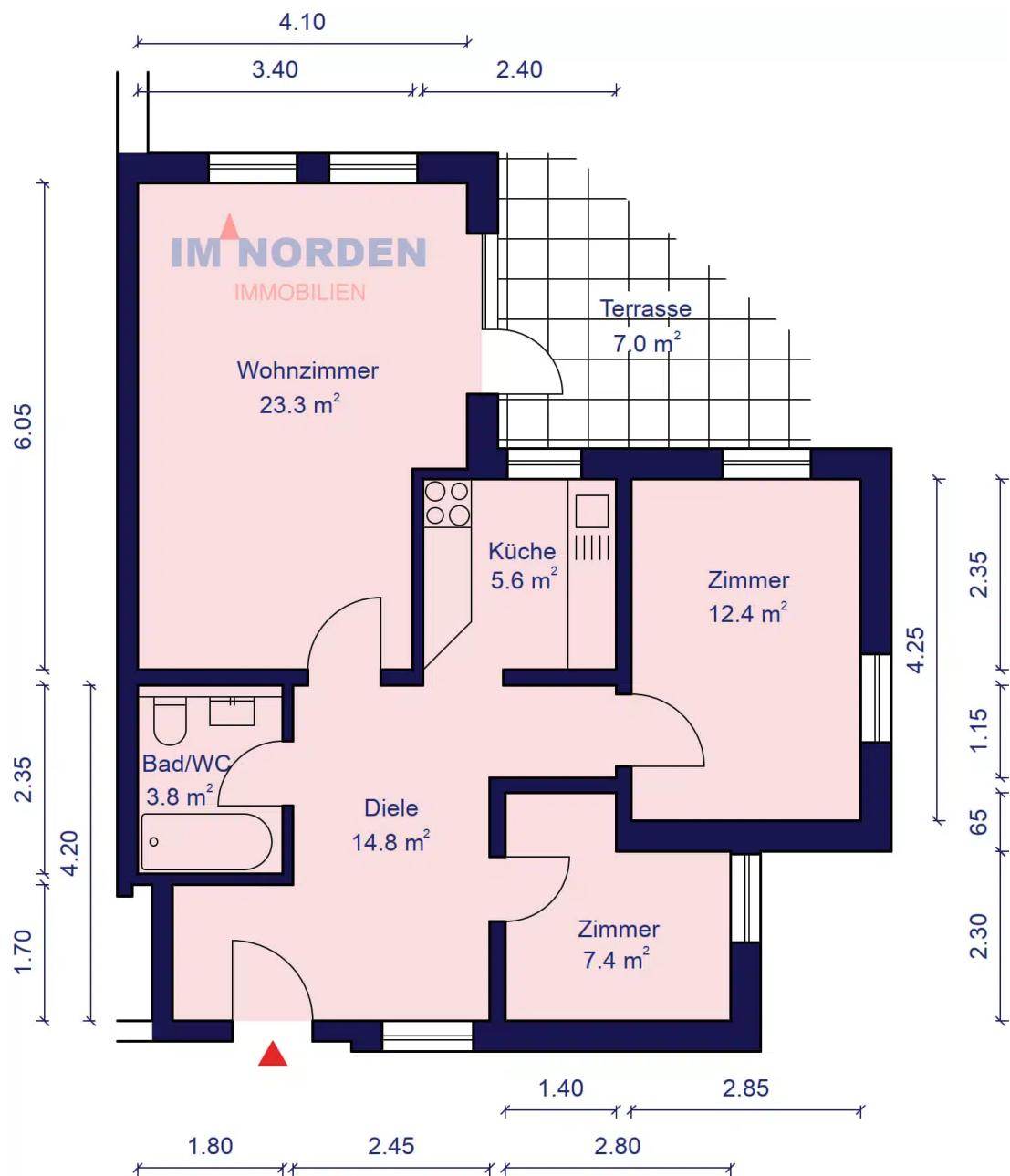
Arbeitszimmer



Bad



## Grundriss



**WET Nr. 10**

**74.3 m<sup>2</sup>**



## Ansprechpartner

Name	Herr Martin Ohm
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	<a href="mailto:info@im-norden-immobilien.de">info@im-norden-immobilien.de</a>
E-Mail	<a href="mailto:martin.ohm@im-norden-immobilien.de">martin.ohm@im-norden-immobilien.de</a>
Telefon	00494521790450
Telefon	004945217904520
Mobil	00491715429715

