

Strandnahe Eigentumswohnung inkl. Tiefgaragenstellplatz in Scharbeutz

23683 Scharbeutz, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-122-25



Wohnfläche ca.: **45,40 m²** – Zimmer: **2** – Kaufpreis: **298.000 EUR**



Strandnahe Eigentumswohnung inkl. Tiefgaragenstellplatz in Scharbeutz

Objekt-ID	ETW-122-25
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Hansastraße 6 23683 Scharbeutz
Gemarkung	Scharbeutz
Flur	003
Flurstück	82 u. 83
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	45,40 m ²
Grundstück ca.	2.191 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1998
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	1
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Kabel-/Sat-TV, Offene Küche, Personenaufzug
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	298.000 EUR



Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in nur ca. 150 Meter Entfernung zum beliebten Ostseestrand in Scharbeutz. Die Wohnanlage ist 1998 entstanden und besteht aus zwei Häusern mit insgesamt 51 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage.

Die Wohnung ist bequem über den Fahrstuhl erreichbar und verfügt über ca. 45,4 m² Wohnfläche, aufgeteilt in einen Wohnraum mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein Duschbad sowie einen Balkon. Der Wohnung ist ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet. Ergänzt wird die Wohnung durch die gemeinschaftliche Nutzungsmöglichkeit eines Waschmaschinenraumes im Untergeschoss.

Die Eigentumswohnung wird als Ferienwohnung genutzt und durch eine regionale Vermietungsagentur professionell betreut.

Die Mieteinnahmen und die durchschnittliche Auslastung der Wohnung können wir Ihnen gerne auf Wunsch benennen.

Die Rücklage betrug per 31.12.2023 für das Haus inkl. Tiefgarage 198.417,97 Euro, für die Wohnung anteilig 3.688,64 Euro und für den Tiefgaragenstellplatz anteilig 99,69 Euro.

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt 230,31 Euro, hiervon entfallen 30,83 Euro auf die Instandhaltungsrücklage.

Das monatliche Hausgeld für die Tiefgarage beträgt 7,21 Euro, hiervon entfallen ca. 0,83 Euro auf die Instandhaltungsrücklage.

Sowohl die Außenanlagen als auch das Mehrfamilienhaus präsentieren sich in einem guten Zustand, was der engagierten Eigentümergemeinschaft zu verdanken ist.

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



Ausstattung

Die gepflegte und strandnahe Eigentumswohnung zeigt sich ideal zur Ferienvermietung.

Das helle Wohnzimmer verfügt über eine Wohnfläche von ca. 22,4 m² und bietet so genügend Platz für eine Sitz- und Essecke und die offene Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist.

Der vom Wohnzimmer aus zu betretende ca. 6,4 m² große Balkon bietet Ihnen einen schönen Blick in den begrünten Innenhof.

Das innenliegende, ca. 4 m² große Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Das Schlafzimmer hat eine Größe von ca. 15,8 m². Alle Räume sowie der Balkon sind gefliest.

Der Abstellraum im Kellergeschoss verfügt über einen eigenen Licht- bzw. Stromanschluss.

Den Hauseingang und den Hausflur erreichen Sie über einige Stufen, von hier haben Sie weiter Zugang über das Treppenhaus und den Fahrstuhl zur Wohnung.

Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt von der Neuen Bergstraße aus. Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz ist ein sogenannter Doppelparkerstellplatz und befindet sich auf der oberen Seite der Parkplattform.

Die Wohnung wird inklusive Möblierung zum Kauf angeboten, die Möblierung ist im Kaufpreis enthalten.

Zur Eigennutzung als 1. Wohnsitz müsste eine Sondernutzungsänderung gestellt werden.

Lassen Sie die Bilder auf sich wirken und fragen Sie bei Interesse weitere Informationen zu diesem Angebot bei uns ab.



Lage

Die Ferienwohnung befindet sich in zentraler Lage des beliebten Urlaubsortes Scharbeutz in ca. 150 m Entfernung zum Strand.

Das Ostseebad Scharbeutz erfreut sich seit Jahren zunehmender Beliebtheit, mit ca. 4.400 Einwohnern zählt Scharbeutz zu den großen Bädern an der Küste. 6.500 Gästebetten, ziehen 200.000 bis 250.000 Tagesgäste an und sorgen für 800.000 Übernachtungen.

Die öffentlichen Bereiche, insbesondere die Promenade, sind modern und abwechslungsreich gestaltet worden, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Betriebe sind ausreichend vorhanden. Eine gute Infrastruktur mit Ärzten, Apotheke und Kinderbetreuung in den Sommermonaten befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Scharbeutz ist über den direkten Autobahnanschluss A1 sehr gut angeschlossen und mit dem Auto in weniger als einer Stunde aus Hamburg zu erreichen. Darüber hinaus ist der Urlaubsort auch über den ÖPNV gut erreichbar.

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.10.2029.

Endenergiebedarf beträgt 86.50 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

strandnah, sonniger Balkon und Tiefgaragen-Stellplatz



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	13.10.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1998
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	86,50 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	C



Objektfotos



Blick auf das Mehrfamilienhaus



Blick auf das Mehrfamilienhaus



Blick auf die Eigentumswohnung



Blick auf die Eigentumswohnung





Blick auf den Hauseingang



Blick auf den Hauseingang



Hauseingangsbereich



Hausflur





Blick auf die Wohnungseingangstür



Wohnbereich mit offener Küche



Einbauküche



Wohnbereich



Wohnbereich mit Blick zum Balkon



Blick vom Balkon





Blick vom Balkon



Schlafzimmer



Badezimmer



allgemeiner Waschmaschinenraum



Blick auf das Kellerabteil



Fahrradabstellmöglichkeiten in der Tiefgarage





Blick auf den Duplex-Stellplatz



Blick aus der Tiefgarage



Zufahrt in die Tiefgarage



Spielplatz an der Promenade



Strandzugang



Blick zur Ostsee

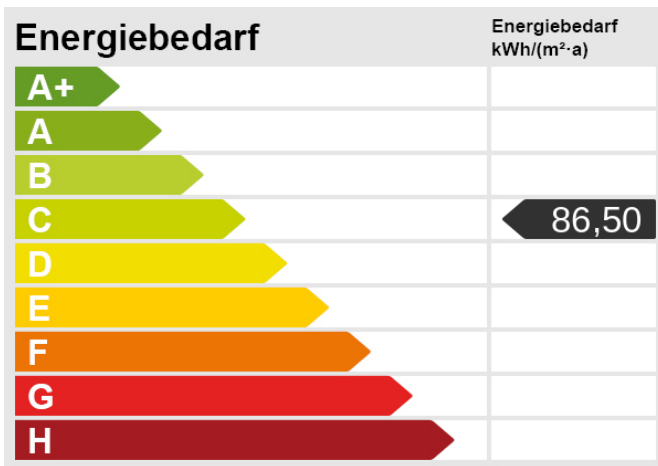




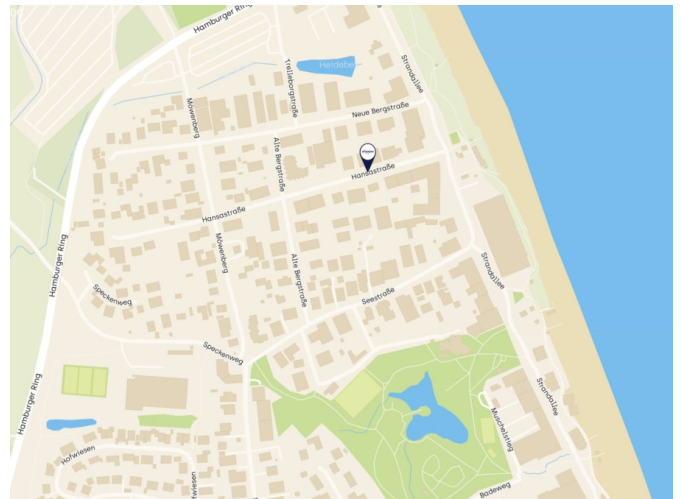
Blick zur Ostsee



Blick aus der Ferne

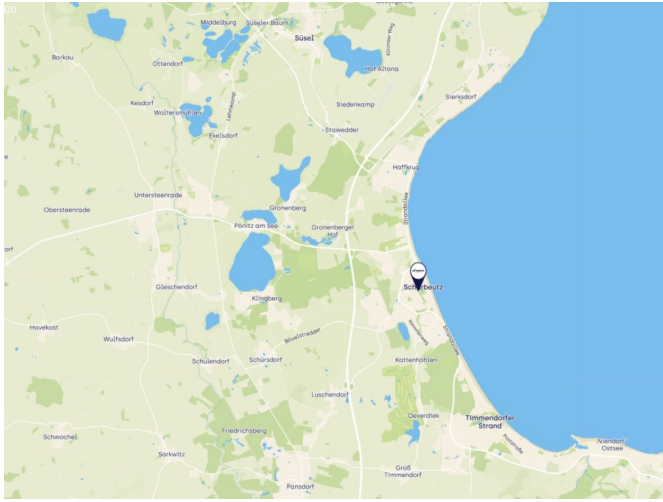


Energieskala



Lageplan





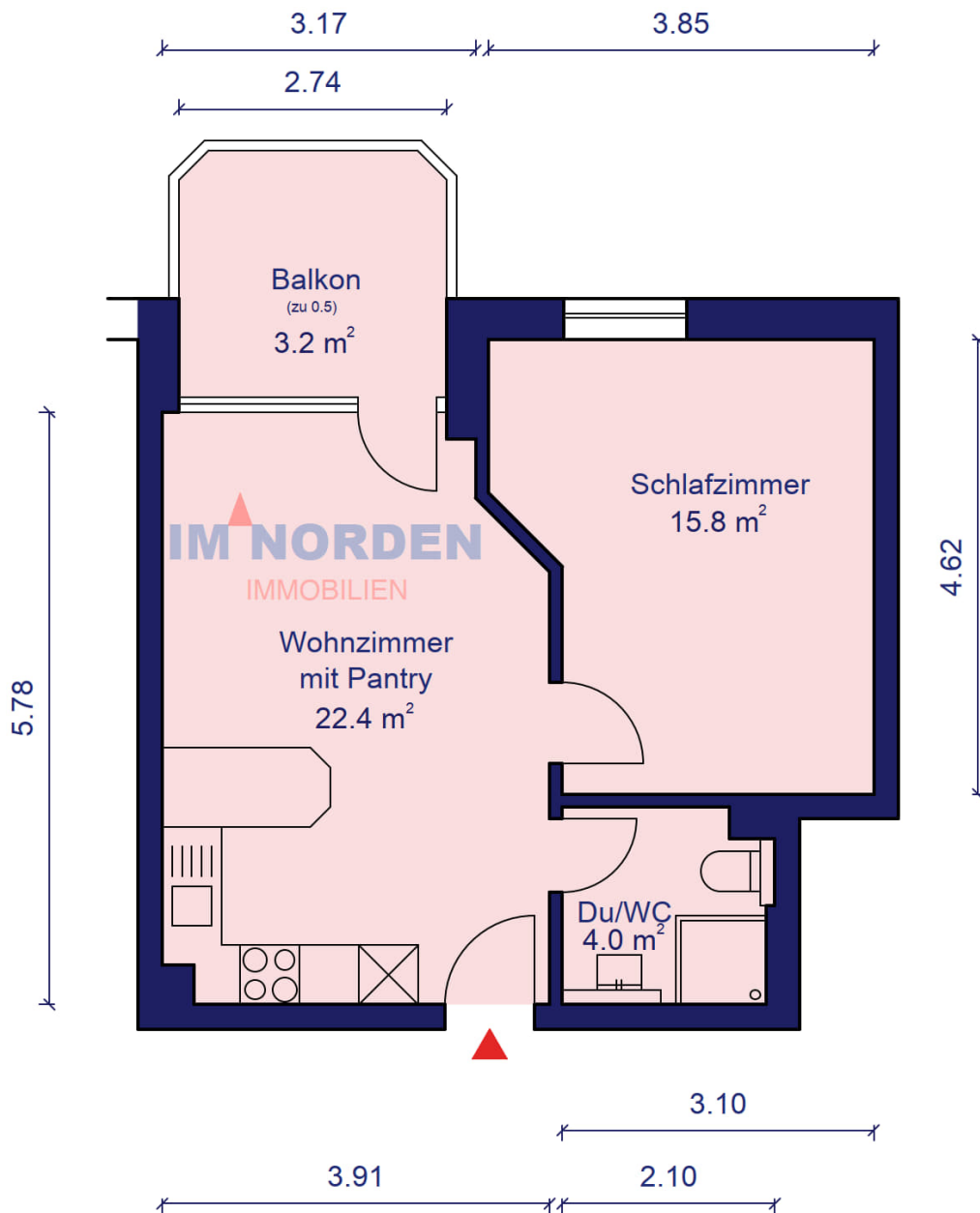
Lageplan



Lageplan



Grundriss



WET Nr. 20
45.4 m²



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





Impressum

IM NORDEN IMMOBILIEN GMBH
Vertretungsberechtigte Geschäftsführer
Eberhard Rupprecht | Martin Ohm

Anschrift
Plöner Strasse 56 | 23701 Eutin

Kontaktdaten
Telefon: +49 (0)4521 / 79045-0
Fax: +49 (0)4521 / 79045-29
E-Mail: info@im-norden-immobilien.de
Internet: <http://www.im-norden-immobilien.de>

Registergericht
Amtsgericht Lübeck | HRB 12501

USt-IdNr.: DE 286875817

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch den Bürgermeister der Stadt Eutin.

Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK zu Lübeck
Fackenburger Allee 2 | 23554 Lübeck

