IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Friesenhaus in Toplage zur Ostsee



Objekt: IKN-2272 | 23683 Scharbeutz

Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzfläche	ca. 210 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 577 m²
Baujahr	2000
Zustand	Saniert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	60 kWh/(m²a)

Energieausweis gültig bis	01.03.2033
Baujahr lt. Energieausweis	2000
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Kaufpreis	899.000,00 €
Außen-Provision	2,38 %

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Beschreibung

Dieses schöne Friesenhaus in Massivbauweise aus dem Baujahr 2000 befindet sich auf einem 577 m² großen Grundstück in einer ruhigen Sackgassenlage von Scharbeutz und bietet mit ca. 210 m² Wohn- und Nutzfläche ein großzügiges Raumangebot für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder das Arbeiten von Zuhause.

Insgesamt stehen sieben Zimmer sowie drei Badezimmer zur Verfügung, die sich auf Soutterrain-, Erd- und Dachgeschoss verteilen. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin, der eine behagliche Wohnatmosphäre schafft und viel Platz für gemeinsame Stunden bietet. Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, dem sehr gepflegten Gesamtzustand sowie die laufende Instandhaltung.

Die Innenräume wurden regelmäßig renoviert und malermäßig überarbeitet, sodass sich das Haus in einem sehr gepflegten Erscheinungsbild präsentiert. Besonders hervorzuheben sind die im Jahr 2024 modernisierten Badezimmer im Erd- und Dachgeschoss. Das Soutterrain erweitert die Nutzungsmöglichkeiten erheblich und verfügt über zwei weitere Schlafzimmer, ein Badezimmer, einen Saunaraum, einen Hauswirtschaftsraum sowie einen Vorratsraum.
Eine etwa 35 m² große Südterrasse lädt zum Entspannen im Freien ein. Abgerundet wird das Angebot durch ein Carport, einen Schuppen sowie zusätzliche Stellflächen vor dem Carport.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und attraktiven Wohnumfeld mit Anliegerstraße in Sackgassenlage von Scharbeutz. Der feinsandige Ostseestrand ist lediglich etwa 250 Meter Luftlinie entfernt und somit bequem erreichbar.

Das Haus liegt in einem verkehrsberuhigten Wohngebiet an einer reinen Anliegerstraße (Sackgasse) und bietet dadurch ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Wohnqualität. Gleichzeitig profitiert die Lage von einer gewissen Distanz zum touristischen Trubel der Küste, sodass Ruhe und Erholung im Alltag gewährleistet sind.

Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie die vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten der Ostsee – darunter zahlreiche Wassersportaktivitäten sowie mehrere Golfplätze in der näheren Umgebung – sind dennoch in kurzer Zeit erreichbar.

Die Kindertagesstätte sowie die Grundschule sind bequem in nur ca. 350 Metern fußläufig erreichbar und machen den Standort besonders attraktiv für Familien. Das Gymnasium befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung.

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

Der Bahnhof ist lediglich ca. 950 m entfernt und bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Autobahn A1 erreichen Sie in nur wenigen Fahrminuten; die Anschlussstelle liegt rund 4,5 km von der Immobilie entfernt.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum beliebten Kurpark von Scharbeutz. Bei einem entspannten Spaziergang durch die gepflegte Parkanlage erreichen Sie nach etwa 20 Minuten die Seebrücke von Scharbeutz. Dort erwartet Sie eine vielfältige Auswahl an Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten, sodass für jeden Geschmack etwas dabei ist.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen und der Nähe zur Ostsee macht diese Lage besonders lebenswert und vielseitig.

Ausstattung Beschreibung

- Massivbauweise, Baujahr 2000
- Ca. 210 m² Wohn-/ Nutzfläche
- 577 m² Grundstücksfläche
- 7 Zimmer
- 3 Badezimmer
- 2024 modernisierte Badezimmer (EG + DG)
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Ca. 35 m² große Terrasse in Südlage
- Kamin
- Fernwärmeversorgung
- Energieeffizienzklasse B
- Installierte Entkalkungsanlage zur Verbesserung der Wasserqualität
- 8m² Terrasse in Ostlage
- Carport
- Schuppen
- Zusätzliche Stellplätze vor dem Carport
- Glasfaseranschluss
- Regelmäßig durchgeführte Maler- und Renovierungsarbeiten
- Ruhige Lage in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße (Sackgasse)Spielstraße
- Ca. 250 m Luftlinie bis zum Ostseestrand

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Sonstige Angaben

Haftungsausschluss: Die hier gemachten Angaben zur Immobilie beziehen sich größtenteils auf Angaben des Eigentümers (aus den original Bauplänen), die Firma Immobilien Kontor Nord übernimmt für die Richtigkeit der Angaben keine Haftung. Alle Angaben sind durch den Interessenten/ Käufer selbst zu prüfen. Bei den Maßangaben der Wohn- und Nutzflächen handelt es sich um ca.-Angaben, welche durch den Interessenten/ Käufer bauseits zu prüfen sind. Es handelt sich nicht um Berechnungen nach DIN 277 und WoFlVo. Bis zum Notarvertrag ist ein Zwischenverkauf jederzeit möglich!

WICHTIGER HINWEIS: Wir bitten um Verständnis, dass wir, auch zum Schutze der Verkäufer, keine unvollständigen oder anonymen Anfragen beantworten werden. (Name, Vorname - Straße, Hausnummer Postleitzahl, Ort - Telefonnummer)

Provisionshinweis - Die Käuferprovision beträgt 2 % zzgl. MwSt. berechnet auf den Kaufpreis. Mit dem Verkäufer wurde ein Vertrag in gleicher Höhe geschlossen. Die Provision inkl. der zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung gültigen MwSt. ist spätestens 14 Tage nach Beurkundung des Kaufvertrages fällig. Die Beendigung des Maklervertrages wirkt nur für die Zukunft. Hat der Makler während der Vertragsdauer seine Leistung erbracht, so bleibt die Vergütungspflicht auch bis 12 Monate nach Ende des Maklervertrages bestehen, auch wenn der gewünschte Kaufvertrag nach Ablauf des Maklervertrages geschlossen wird.

Immobilien Kontor Nord, Timmermannsstrat 4b, 18055 Rostock
Herr Christian Trems +49 381 38250038

Impressum des Anbieters finden Sie unter: http://www.iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



Küche



Küche

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



Büro



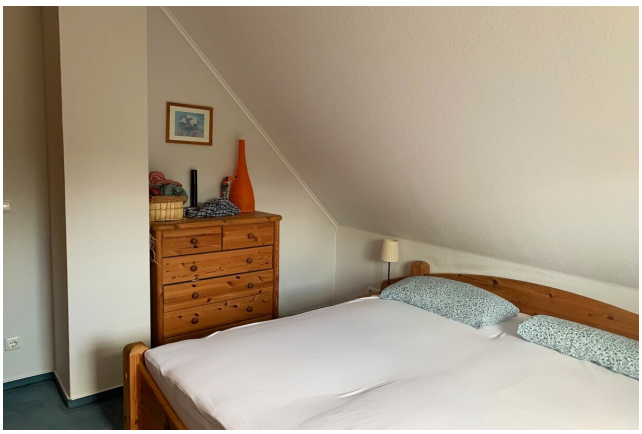
Badezimmer Erdgeschoss



Schlafzimmer 1 Dachgeschoss



Schlafzimmer 2 DG



Schlafzimmer 3 DG



Badezimmer Dachgeschoss

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



Badezimmer Dachgeschoss



Flur Dachgeschoss



Schlafzimmer 1 Souterrain



Schlafzimmer 2 Souterrain



Terrasse



hintere Giebelseite

Immobilien Kontor Nord

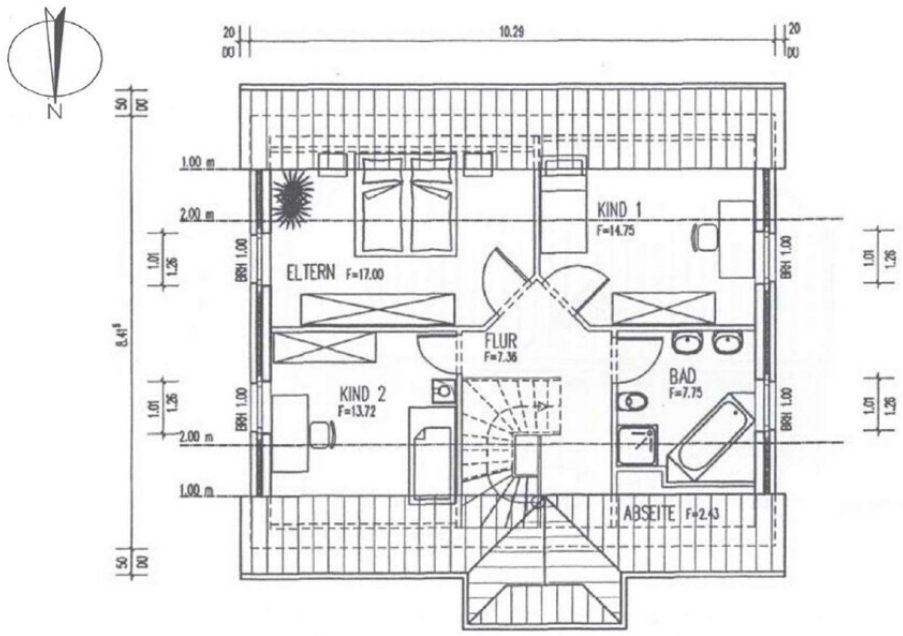
Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Grundriss



Grundriss Dachgeschoss

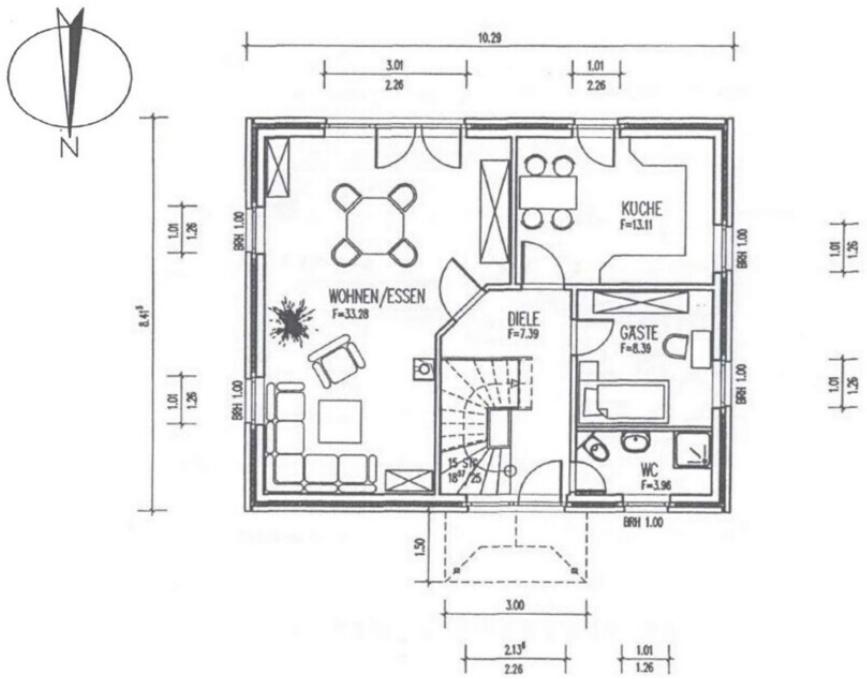
Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



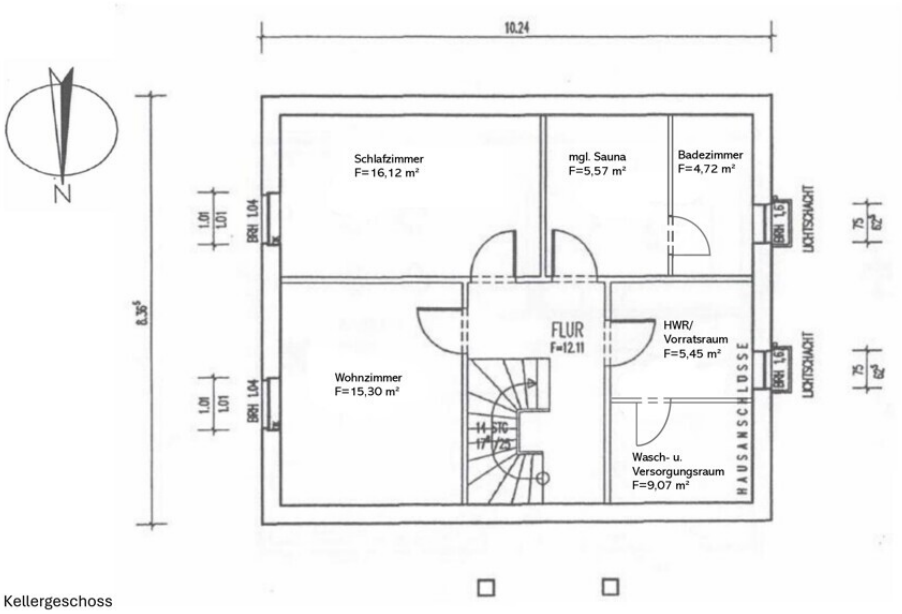
Grundriss Erdgeschoss

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de



Kellergeschoss

Grundriss Souterrain

Immobilien Kontor Nord

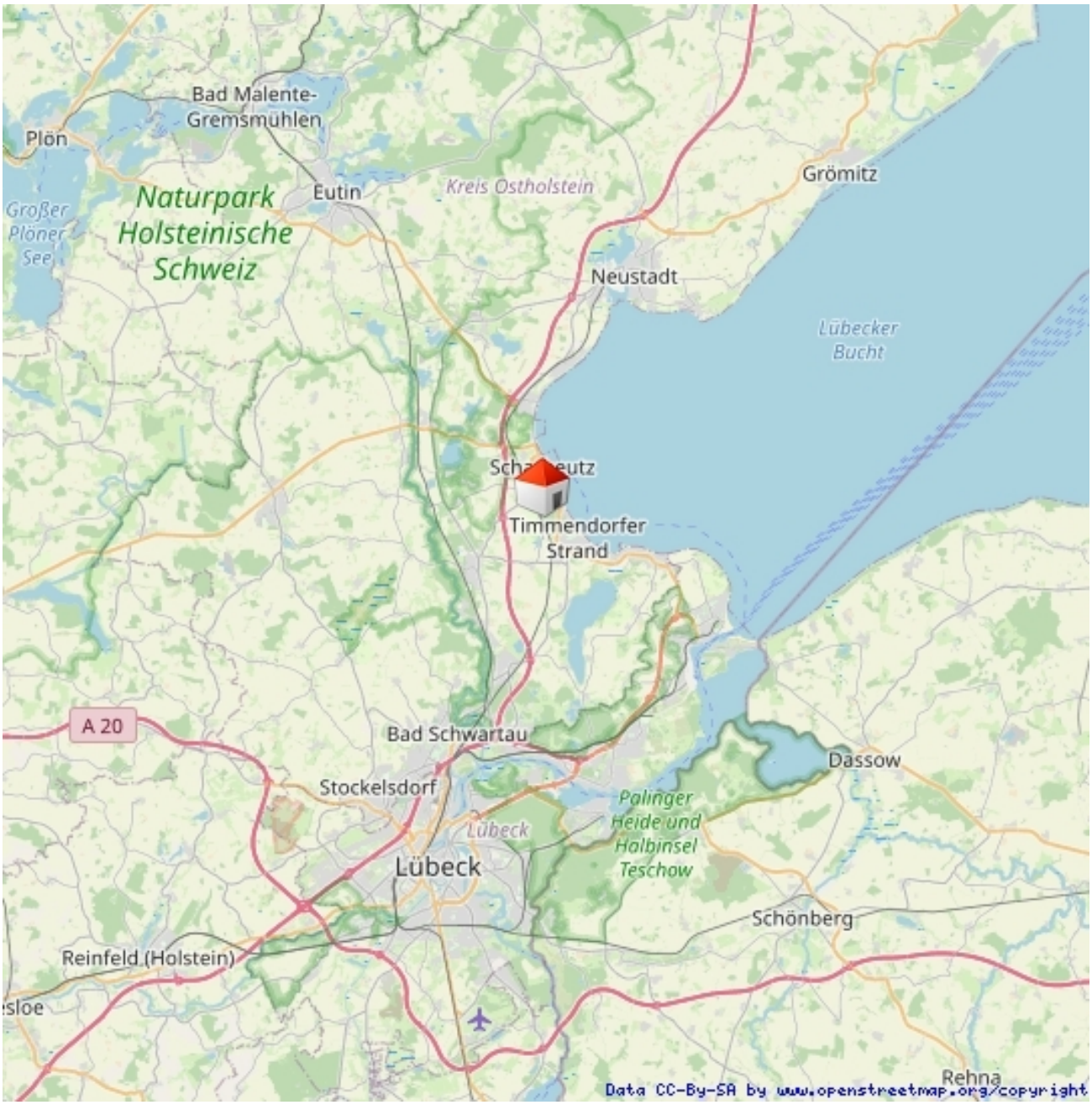
Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Lageplan



Lage

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Ihr Ansprechpartner

Herr Christian Trems
Immobilien Kontor Nord
Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Telefon: +49 381 38250038

E-Mail: info@iknord.de