

Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

# Stilvolle Villa in 1. Strandreihe mit Nebengebäude

*Codice oggetto: 26169008*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.800.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 777 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26169008 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26169008 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 26169008               |
| Superficie netta    | ca. 220 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 6                      |
| Camere da letto     | 3                      |
| Anno di costruzione | 1992                   |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.800.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Villa                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Balcone                                      |

**Codice oggetto: 26169008 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz**

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas        | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 31.05.2033 | Consumo energetico                                    | 198.10 kWh/m²a                   |
|                                         |            | Classe di efficienza energetica                       | F                                |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1992                             |

**Codice oggetto: 26169008 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26169008 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz**

## La proprietà



Codice oggetto: 26169008 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

## La proprietà



**Codice oggetto: 26169008 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26169008 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26169008 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz**

## **La proprietà**



Codice oggetto: 26169008 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

## La proprietà



**Codice oggetto: 26169008 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26169008 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz**

## La proprietà



Codice oggetto: 26169008 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 26169008 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 26169008 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

## La proprietà



Codice oggetto: 26169008 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

## La proprietà



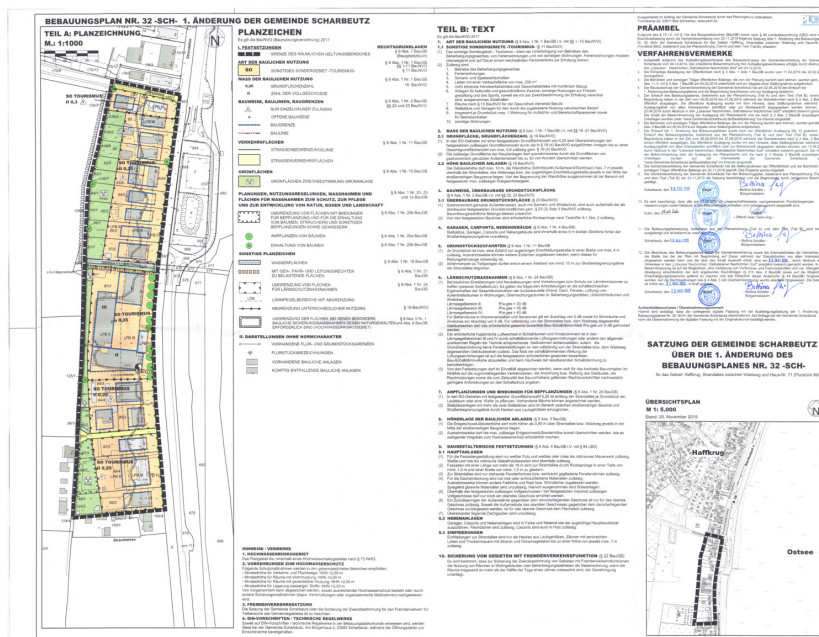
**Codice oggetto: 26169008 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz**

## La proprietà



Codice oggetto: 26169008 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz

## La proprietà



Auszug Bebauungsplan - Strandallee 39/40, Haffkrug  
Bebauungsplan Nr. 32-Sch „Haffkrug, Strandallee“ - Gemeinde Scharbeutz



**Codice oggetto: 26169008 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Immobilie in absoluter Bestlage von Haffkrug, direkt in 1. Strandreihe. Nur selten bietet sich die Möglichkeit, ein Anwesen an einem solch besonderen Standort der Ostseeküste zu erwerben und nach den eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

Die Immobilie besteht aus einer großzügigen Villa sowie einer angrenzenden Doppelhaushälfte und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für die zukünftige Nutzung. Ob als exklusiver privater Rückzugsort am Meer, Mehrgenerationenhaus, Ferienimmobilie oder individuelles Projekt mit eigenem Konzept, hier können neue Ideen Wirklichkeit werden.

Die Villa befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und wartet darauf, wieder zu neuem Leben erweckt zu werden. Der vorhandene Charakter, die besondere Lage und die Möglichkeiten des Grundstücks schaffen eine spannende Grundlage für Menschen mit Blick für außergewöhnliche Immobilien.

Die Doppelhaushälfte wurde durch einen Brandschaden beeinträchtigt und bietet dem neuen Eigentümer die Möglichkeit einer umfassenden Neugestaltung. Dadurch entsteht viel Raum, moderne Wohnvorstellungen umzusetzen und dieses besondere Anwesen direkt an der Ostsee nach eigenen Wünschen zu entwickeln.

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist die einmalige Lage. Direkt in der ersten Reihe von Haffkrug genießen Sie die unmittelbare Nähe zum Strand, zur Promenade und zur Ostsee. Morgendliche Spaziergänge am Meer, der Blick auf die Lübecker Bucht und das besondere Küstengefühl beginnen hier praktisch direkt vor der Haustür.

Dieses Anwesen richtet sich an Käufer, die nicht nur eine Immobilie suchen, sondern eine seltene Gelegenheit erkennen. Einen Standort wie diesen kann man nicht neu erschaffen. Hier bietet sich die Chance, einer Immobilie mit Geschichte eine neue Zukunft zu geben und einen ganz besonderen Ort am Meer entstehen zu lassen.

Erleben Sie einen ersten Eindruck der Villa. Hier geht es zum 360° Rundgang:  
<https://tour.ogulo.com/8yDR>

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt persönlich zu zeigen.

**Codice oggetto: 26169008 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz**

## Dettagli dei servizi

### Grunddaten

- Baujahr Villa: 1992 in massiver Bauweise errichtet
- Wohnfläche Villa: ca. 150 m<sup>2</sup>
- Gesamtgrundstücksgröße: ca. 777 m<sup>2</sup> verteilt auf insgesamt 3 Flurstücke
- Bestehend aus mediterraner Villa, zusätzlichem Grundstücksanteil sowie Altbestand der Doppelhaushälfte

### Lage und Grundstück

- Exklusive Lage in 1. Strandreihe von Haffkrug
- Nur wenige Schritte bis zum feinen Sandstrand und zur Ostsee
- Großzügiges Grundstück mit vielseitigen Nutzungs und Entwicklungsmöglichkeiten
- Seltene Gelegenheit in einer der begehrtesten Lagen der Lübecker Bucht

### Wohnen und Ausstattung

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit integrierter Pantryküche
- Helle und gut geschnittene Räumlichkeiten
- Badezimmer mit Badewanne inklusive Massagefunktion
- Mehrere Balkon und Terrassenbereiche mit schönem Außenbezug

### Parken

- Garage (elektrisches Tor) mit direktem Zugang in das Haus
- Zwei zusätzliche PKW Stellplätze auf eigenem Grundstück vor der Garage

**Codice oggetto: 26169008 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz**

## Tutto sulla posizione

Haffkrug an der Lübecker Bucht verbindet die Nähe zur Ostsee mit einer gewachsenen Umgebung und dem besonderen Charakter eines Küstenortes. Die Immobilie überzeugt durch ihre Lage in 1. Strandreihe und befindet sich nur wenige Schritte vom Meer entfernt.

Die Strandpromenade, gemütliche Cafés, Restaurants und kleine Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag sowie die Urlaubszeit besonders angenehm. Hier beginnt der Tag mit einem Spaziergang am Wasser und endet mit dem Blick auf die Ostsee.

Neben der einmaligen Lage am Meer überzeugt Haffkrug auch durch seine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Die umliegenden Ostseebäder bieten zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und machen die Region das ganze Jahr über attraktiv.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die nahegelegene Autobahn A1 erreichen Sie Lübeck sowie die Metropolregion Hamburg bequem mit dem Auto. Zusätzlich verfügt Haffkrug über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, wodurch auch eine entspannte Anreise ohne Auto möglich ist.

Eine Lage, die Ruhe, Erholung und das Leben direkt am Meer mit einer sehr guten Erreichbarkeit verbindet.

**Codice oggetto: 26169008 - 23683 Scharbeutz / Haffkrug - Scharbeutz**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Thorsten Claus**

---

**Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau**

**Tel.: +49 451 - 88 18 322 0**

**E-Mail: [bad.schwartau@von-poll.com](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**