



Immobilienexposé  
**Im beliebten Haffkrug: Gepflegte 3-Zimmer-  
Maisonette-Wohnung in Ostseenähe.**

Objekt-Nr.:  
20082503



## Wohnung zum Kauf

Im beliebten Haffkrug: Gepflegte 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung in Ostseenähe.

**Kaufpreis**  
349.000 €

 79 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 1986  
Baujahr

 2  
Schlafzimmer

 2  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	349.000 €
	Hausgeld	155 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	3,25% inkl. MwSt.	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	20082503	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis	0 €
	Stellplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	79 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
<b>Räume und Flure</b>	Etage	1
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	2
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	R
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Gehoben

	Baujahr	1986
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Nein
<b>Ausstattungsdetails</b>	Küche	Einbauküche
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich im 1. und 2. Obergeschoss eines 1986 massiv errichteten Hauses im Reihenhausstil mit nur zwei Wohneinheiten.

Die Wohnung bietet auf der ersten Ebene ein sonniges Wohnzimmer mit Zutritt auf den Süd-West-Balkon. Die vollausgestattete helle Küche im Landhausstil verfügt über alle erforderlichen Geräte wie Kühl-Gefrierkombination, Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler und Backofen. Ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Duschwanne sowie ein Abstellraum komplettieren das Raumangebot auf dieser Ebene.

Über eine Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss, das mit einem großzügigen Schlafzimmer, einem Duschbad und einem kleinen Arbeitszimmer vielseitige Nutzungsmöglichkeiten offeriert. Besondere Atmosphäre erhält das Schlafzimmer durch die Sichtbalken und die großen Dachflächenfenster, wovon eines mit nur wenigen Handgriffen in einen Balkon umzuwandeln ist.

Die Böden im Flur-und Eingangsbereich sowie Wohn- und Schlafzimmer sind mit hellem massivem Eichenholzparkett ausgestattet. In Küche und den Bädern finden Sie helle Fliesen.

Die Immobilie wird möbliert veräußert.

Für Ihr Fahrzeug steht ein Außenstellplatz zur Verfügung.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem schönen Urlaubsdomizil begeistern.

## Ausstattung

Die hier angebotene Wohnung ist durch folgende Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet:

### 1. Ebene im Obergeschoss

Wohn-Esszimmer mit Süd-West-Balkon

Schlafzimmer

Küche mit Einbauküche

Badezimmer mit Wanne und integrierter Dusche

Waschmaschinenanschluss

1 Abstellraum

Bodenbelag: Eichenparkett und Fliesen

### 2. Ebene im Dachgeschoss

Schlafzimmer mit großen Dachflächenfenstern und Einbauschränken

Badezimmer mit Dusche

Arbeitszimmer

Eigene Gasheizung

Gartenhaus zur gemeinschaftlichen Nutzung  
Außenstellplatz

## Lage

Haffkrug, ein Ortsteil der Gemeinde Scharbeutz, liegt im Herzen der Lübecker Bucht, die sich von Lübeck-Travemünde aus, über Timmendorfer Strand, Scharbeutz bis nach Grömitz erstreckt.

Am drei Kilometer langen Sandstrand von Haffkrug, den viele Einheimische und langjährige Gäste als einen der schönsten Ostseestrände bezeichnen, ist Entspannung vorprogrammiert. Kinder können problemlos im seichten Wasser der Ostsee planschen und Sandburgen bauen, während Badenixen etwas weiter draußen ihre Bahnen ziehen. Auch mit dem vierbeinigen Begleiter lohnt sich ein Ausflug nach Haffkrug, denn hier finden Sie auch einen Hundestrand. Haffkrug bietet darüber hinaus ein vielfältiges Angebot an Restaurants und Cafés sowie viele Geschäfte zum ausgedehnten Strandshopping. Darüber hinaus bieten die verschiedensten Veranstaltungen, auch im Winterhalbjahr, bunte, vielfältige Unterhaltung für die ganze Familie.

Im Sommer werden an der Freilichtbühne am Kurparkhaus Feste u.a. die bekannte „Aalwoche“ gefeiert.

Dazu das Hinterland mit viel ursprünglicher Landschaft, Seen, Weite und Wald – die Pönitzer Seenplatte: Natur pur!

Auch Lübeck ist schnell erreichbar - in nur 25 Minuten gelangen Sie mit der Regionalbahn in die Hansestadt. Die Autobahn A1 ist mit dem PKW in fünf Minuten erreichbar. Des Weiteren bestehen gute Busverbindungen sowohl in die Hansestadt Lübeck als auch nach Neustadt in Holstein.

Die Wohnung ist ruhig gelegen am Ortsrand von "Haffkrug". Den Strand erreichen Sie fußläufig in nur 8 Minuten (800 m).

## Sonstiges

Gern stellen wir weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Der Energieausweis ist beantragt.

Übrigens: Unser Service für Sie als Eigentümer - wir bewerten gern kostenfrei Ihr Objekt entsprechend der aktuellen Marktsituation und entwickeln eine individuell auf Ihre Immobilie ausgerichtete Verkaufsstrategie.

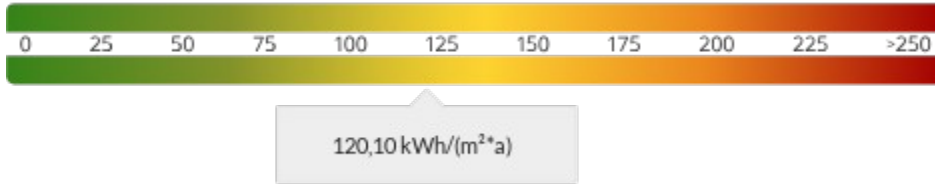
Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags individuell begleitet.

Uns ist bewusst, dass ein Immobilienverkauf oft eine persönliche Angelegenheit ist. Feingefühl und Transparenz sind deshalb für uns selbstverständlich und Ihre Zufriedenheit steht für uns bei allen Aktivitäten an erster Stelle.

Rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Termin mit uns oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

Sollte die Immobilie für Sie nicht passen, sehen Sie sich gern unsere anderen Angebote unter dem Link <https://www.dybeck.de/angebote> an.

## Energieverbrauchsausweis



<b>Endenergieverbrauch</b>	120,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	GAS
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D
<b>Gültig bis</b>	12.12.2033

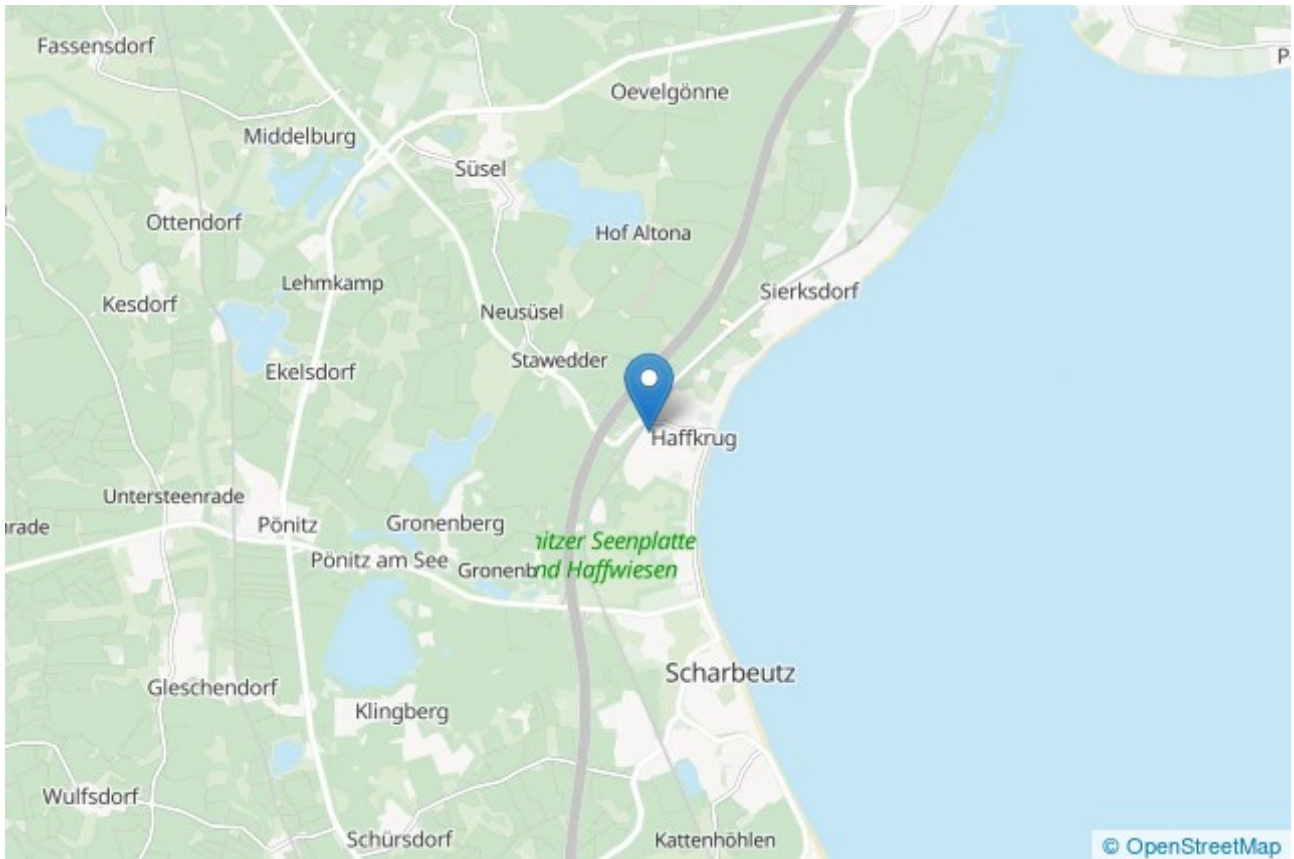
## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Barbara Dybeck
<b>Telefon</b>	04131 855 001 0
<b>Ort</b>	21337 Lüneburg
<b>E-Mail</b>	office@dybeck-immobilien.com
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.dybeck.de">https://www.dybeck.de</a>



## Lage und Umgebung

23683 Scharbeutz / Haffkrug





Sonnenplatz



Eingangsseite



Außenansicht



Außenansicht



Wohnzimmer



Impression



Wohnzimmer



Balkon



Badezimmer mit Duschwanne



Zimmer 1. Ebene



Impression



Küche



Küche



Duschbad Dachgeschoss





Impression



Dachstudio



Eingang



Außenansicht

