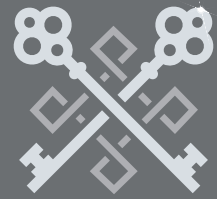


**BUSSE**  
IMMOBILIEN



**DARF'S EIN BISSCHEN MEER SEIN?  
EXKLUSIV UND GROSSZÜGIG –**  
äußerst attraktive Kapitalanlage  
in bester Ostseelage.

23683 SCHARBEUTZ OT. HAFFKRUG

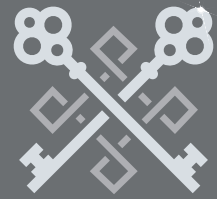


**BUSSE**  
IMMOBILIEN

## SIE SUCHEN EINE EXKLUSIVE MÖGLICHKEIT FÜR IHREN PRIVATEN VERMÖGENSAUFBAU?

Dann bieten wir Ihnen eine seltene Gelegenheit, die Ferientraum und klassische Kapitalanlage verbindet: Eine kleine, ruhige Ferienwohnanlage in Scharbeutz, Ortsteil Haffkrug. In unmittelbarer Strandlage, nur zwei Querstraßen von Sand, Wellen und der neuen Seebrücke entfernt, ist diese kleine, ruhige Ferienwohnanlage mit fünf zauberhaften Wohnungen in unterschiedlicher Größe ein Juwel in der stark frequentierten Tourismusbranche. Das moderne Premium-Apartmenthaus zeichnet sich durch seinen äußerst gepflegten Zustand und die individuelle Einrichtung der Wohnungen aus,





**BUSSE**  
IMMOBILIEN

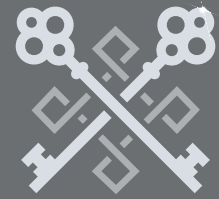


in denen alles zu finden ist, was Feriengäste glücklich macht. Mit liebevollen Details ausgestattet, sind die fünf unterschiedlichen Wohnungen ideal für Singles, Paare oder Familien, die eine erholsame Ocean-Time an einer der schönsten Urlaubsregionen der Ostsee verbringen wollen. Natürlich ist auch eine private Nutzung möglich, wer träumt nicht von den kleinen Fluchten ans Meer und weiß den Luxus eines eigenen Domizils zu schätzen, das auch bei Spontanbesuchen immer verfügbar ist?

## **OBJEKTBSCHREIBUNG**

Die fünf Wohnungen im Ocean Way Apartment-Haus sind modern, charmant und komplett eingerichtet und bieten alles für einen gelungenen Urlaub.

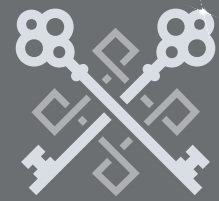
# WOHNUNG 1



**BUSSE**  
IMMOBILIEN

OCEAN WAY HOUSE





**BUSSE**  
IMMOBILIEN



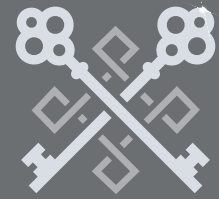
### **Ocean Way House, Wohnung 1: Das Haus im Haus**

Die gerade frisch renovierte, ca. 100 m<sup>2</sup> große Wohnung über zwei Ebenen bietet eine Menge Platz und Komfort: vier Schlafzimmer, eine separate Küche mit Geschirrspüler, ein gemütliches Wohn-Esszimmer, zwei Bäder und viel Raum zum Leben. Der separate Eingang mit Parkplatz am Haus macht die großzügige Wohnung zur abgeschlossenen Einheit, in der sich Familien mit kleinen und großen Kindern wohlfühlen und ihren Urlaub selbstbestimmt genießen können.

Vom Flur führt eine Treppe zur ersten Wohnebene hinauf, wo sich die komplett eingerichtete Küche, ein geschmackvoll eingerichteter Wohnraum, ein Badezimmer sowie zwei Schlafräume befinden. Von einem der Schlafzimmer geht ein zweites kleines Duschbad ab, was besonders Eltern sehr zu schätzen wissen. Zwei weitere Schlafzimmer, eines davon mit einem Flat-TV, befinden sich im Dachgeschoss.

Klassische Möbel im beliebten Landhausstil, modernes Laminat, kuschlige Teppiche, hochwertige Bäder und dezente, maritime Deko sorgen für Wohlgefühl von der ersten Minute an. Hier können bis zu sechs Personen leben, chillen und auftanken – und das mit direktem Ostseeblick.

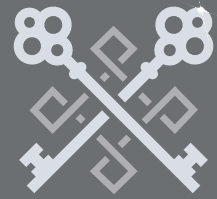
# WOHNUNG 2



**BUSSE**  
IMMOBILIEN

OCEAN WAY HOUSE





**BUSSE**  
IMMOBILIEN

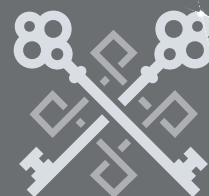


### **Ocean Way House, Wohnung 2: Two for Two**

Diese frisch renovierte, hochwertig eingerichtete Zweizimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss und bietet auf ca. 51 m<sup>2</sup> einen auch für Senioren optimalen ruhigen Ausgangspunkt zum Erkunden der Ostseeküste.

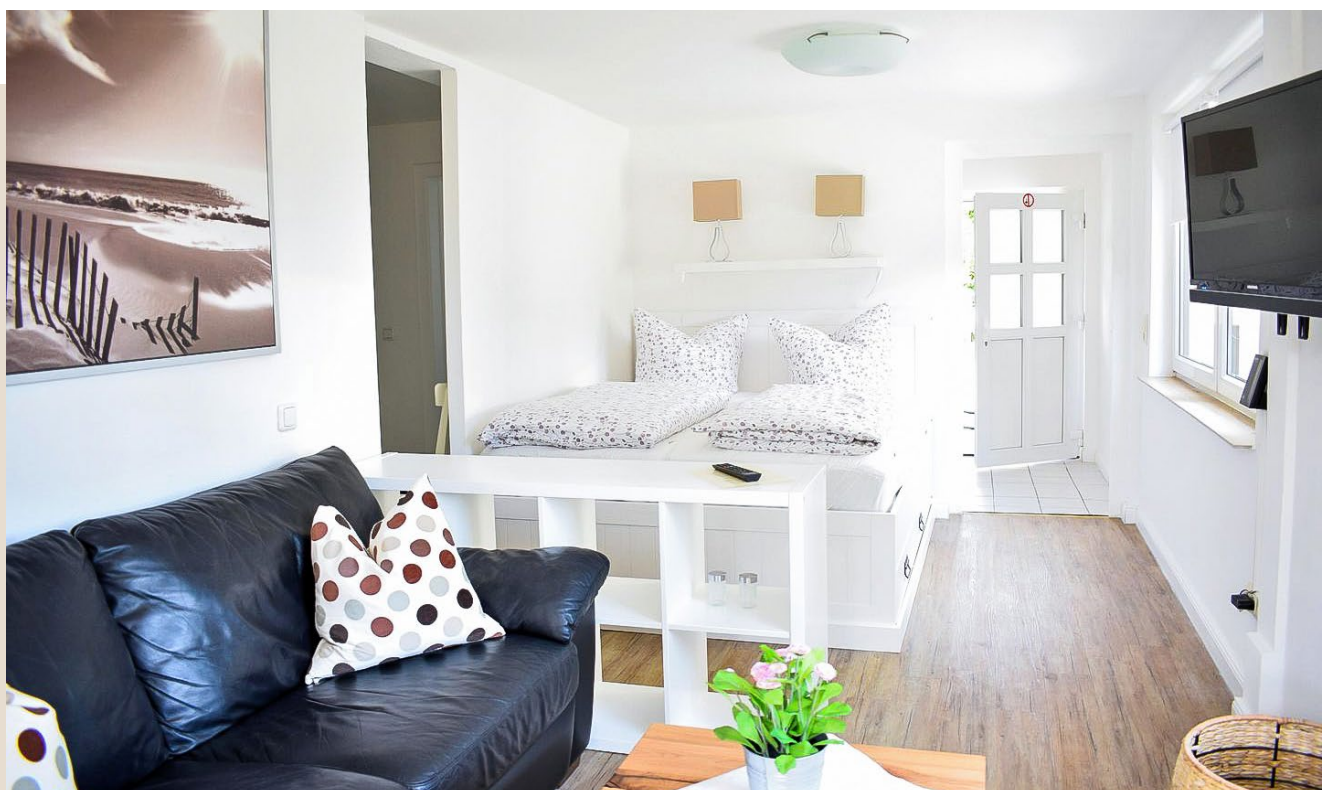
Das Apartment verfügt über einen eigenen Eingangsbereich mit separater Tür und Parkplatz am Haus. Über den Flur mit schönem Bogendurchgang geht es ins Wohnzimmer. Das helle, luftige Zentrum der Wohnung ist geschmackvoll im Landhausstil eingerichtet und bietet neben einer gemütlichen Sitzgruppe eine freundliche Essecke. Die separate, voll ausgestattete Einbauküche verfügt über Mikrowelle und Geschirrspülmaschine, ein modernes Duschbad/WC mit großem Fenster sowie ein geräumiges Schlafzimmer mit Doppelbett vervollständigen die schöne Wohnung. Der Clou ist die kleine Terrasse zum Grillen und Entspannen – ein Séparée für Zwei. Die klassische, zurückhaltende Möblierung und Akzente durch maritime Deko sorgen für Wohlfühlatmosphäre von Anfang an. Hier können sich zwei Personen zu Hause fühlen- und das mit direktem Ostseeblick.

# WOHNUNG 3

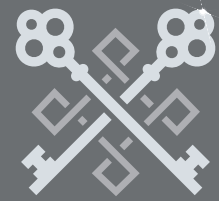


**BUSSE**  
IMMOBILIEN

OCEAN WAY HOUSE







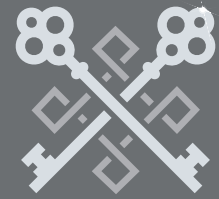
**BUSSE**  
IMMOBILIEN



### **Ocean Way House, Wohnung 3: Klein, aber fein**

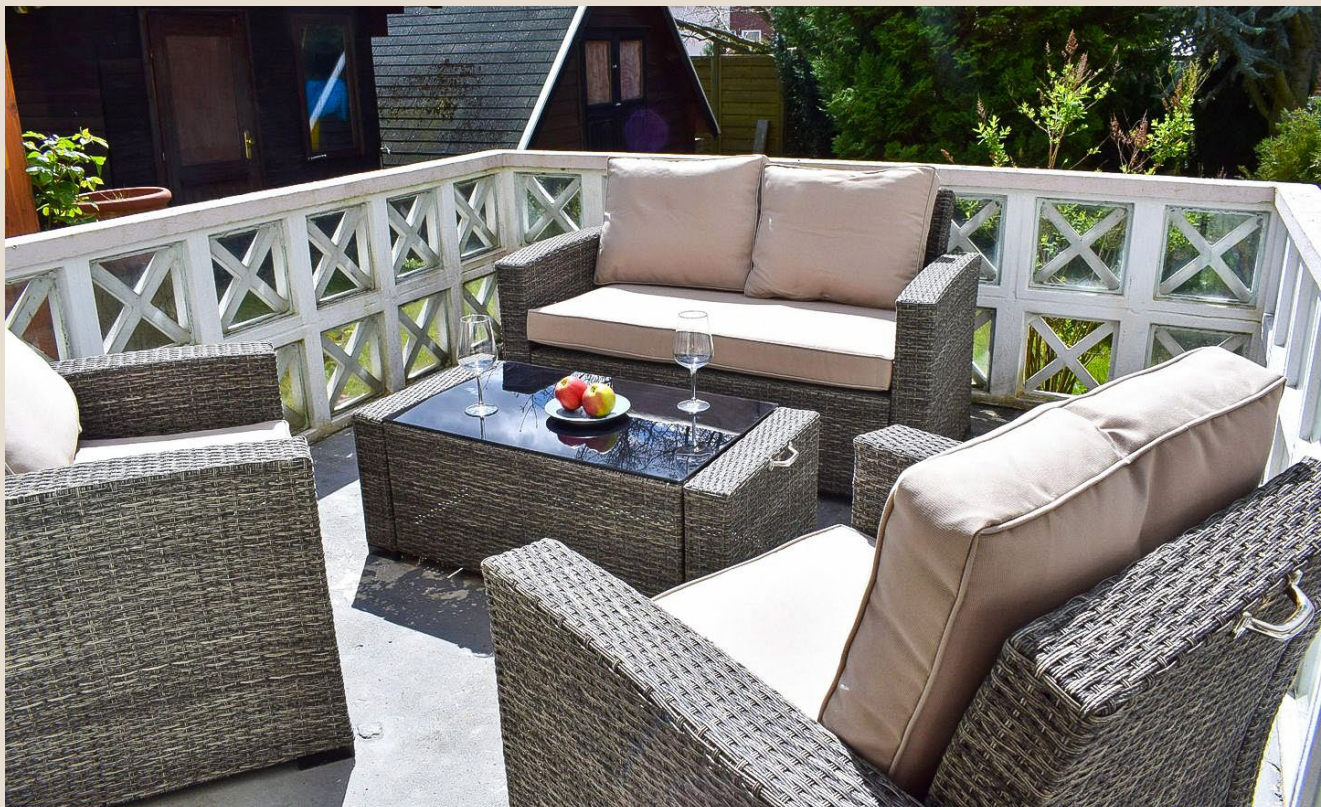
Diese frisch renovierte, entzückende Einraum-Wohnung bietet Wohnkomfort auf 38 m<sup>2</sup> und ist das Richtige für Singles, Frischverliebte und Junggebliebene. Durch einen separaten Eingang gelangt man in den Flur mit Garderobe und kleinem Sideboard und weiter in den lichtdurchfluteten „Multifunktionsraum“. Die durchdachte, originale Einrichtung offeriert auf kleinster Fläche eine gemütliche Sofaecke mit Regal, eine funktionale, voll ausgestattete Küchenzeile mit Essecke, ein Kajüt-Doppelbett, einen geräumigen Kleiderschrank, ein Badezimmer mit Dusche/WC und viel mehr Platz zum Leben als Sie denken. Der beliebte Landhausstil in strahlendem Weiß mit geschmackvollen Akzenten verleiht auch diesem „Tiny Haus“ einen ganz besonderen Charme und das Gefühl von Weite. Die Balkontür führt zu einer intimen Mini-Terrasse, auf der gegrillt und gechillt werden darf. Ein eigener Pkw-Stellplatz gehört ebenfalls zu diesem Apartment. Der ideale Ausgangspunkt für ausgedehnte Strandbesuche und erholsame Ferien.

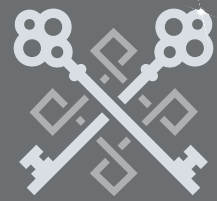
# WOHNUNG 4



**BUSSE**  
IMMOBILIEN

OCEAN WAY HOUSE





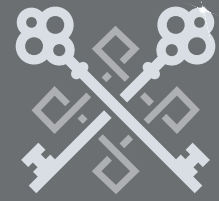
**BUSSE**  
IMMOBILIEN



### **Ocean Way House, Wohnung 4: Komfort für Vier**

Diese superschöne Zweizimmer-Wohnung liegt bequem zugänglich im Erdgeschoss und bietet auf 59 m<sup>2</sup> perfekten Urlaubsgenuss für bis zu vier Personen – der perfekte Ausgangspunkt zum Erkunden der Ostseeküste, zum Baden im Meer oder für entspannte Bummel. Der ebenerdige und auch für Senioren gut begehbbare Eingangsbereich weist eine eigene Haustür nur für diese Wohnung auf und gibt den Weg ins geräumige Wohnzimmer frei. In dem lichtdurchfluteten Raum mit geschmackvoller Sofa- und Essecke sowie einem kleinen Schreibtisch direkt am Fenster bietet die ausziehbare Schlafcouch ein bequemes Nachtlager für zwei Personen. Die integrierte moderne Einbauküche ist voll ausgestattet mit Mikrowelle und Geschirrspülmaschine, das Duschbad/WC verfügt über ansprechende Armaturen und ein großes Fenster. Im zweiten Zimmer befindet sich der separate „Master Bedroom“ mit Doppelbett und einem großen Fenster mit Ausblick. Eine kleine Terrasse mit wertigen Rattanmöbeln lädt zum Luft- und Sonnenbaden und zum Sundowner mit Blick zur Ostsee in unmittelbarer Nähe ein. Auch zu dieser Wohnung gehört ein eigener Pkw-Stellplatz.

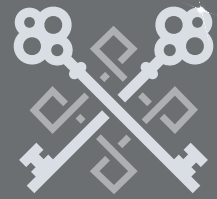
# WOHNUNG 5



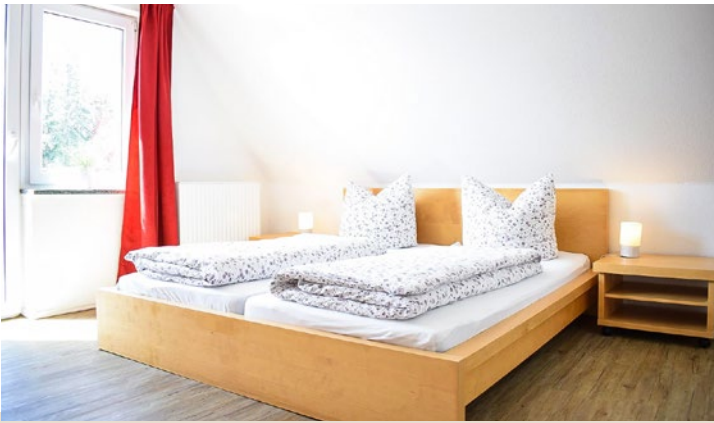
**BUSSE**  
IMMOBILIEN

OCEAN WAY HOUSE





**BUSSE**  
IMMOBILIEN

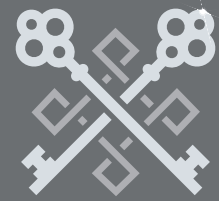


### **Ocean Way House, Wohnung 5: Glück unterm Dach**

Diese hübsche Zwei-Zimmer Wohnung hat einen eigenen Eingang, von dem eine Treppe hinauf ins Dachgeschoss führt. Auf 52 m<sup>2</sup> erwarten Sie ein helles, geräumiges Wohnzimmer mit gemütlicher Essecke, eine voll ausgestattete Einbauküche mit Geschirrspülmaschine, Backofen sowie Dachfenster und der unvergleichliche Charme eines Domizils im „Dachjuchhe“. Das geschmackvolle Tageslichtduschbad/WC punktet mit einer schicken Eckbadewanne und großem Fenster, vom großzügigen Schlafzimmer mit Doppelbett und Kleiderschrank ist ein kleiner Balkon zugänglich. Frühstücken, Sonnen, Ausspannen, die schöne Aussicht genießen oder den Abend idyllisch ausklingen lassen – Herz, was willst du mehr ...? Zur Wohnung gehört ein eigener Pkw-Stellplatz direkt am Haus – ideale Bedingungen für eine gelungene Auszeit am Meer.

## **UNSER FAZIT**

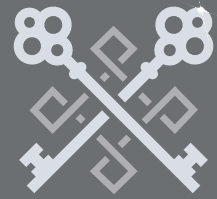
Hier wird er wahr – Ihr Traum vom eigenen Urlaubsdomizil für sich oder Ihre Gäste in unmittelbarer Strandlage mit Seeluftgarantie. Das attraktive Apartmenthaus befindet sich knapp 400 Meter vom Ostseestrand entfernt und verspricht Wohnen und Leben auf hohem Niveau. Lassen Sie sich vom Charme dieser maritimen Kostbarkeit verführen!



**BUSSE**  
IMMOBILIEN

**Haffkrug, eingebettet in die malerische Gemeinde Scharbeutz an der bezaubernden Lübecker Bucht gelegen, hat sich in den letzten Jahren zu einem wahren Juwel für Touristen entwickelt.** Die positive Entwicklung des Ortes ist unverkennbar und wird durch eine Reihe bemerkenswerter Veränderungen und Verbesserungen deutlich sichtbar. **Eine der markantesten Neuerungen, die das Gesicht von Haffkrug maßgeblich prägt, ist zweifellos die kürzlich errichtete Seebrücke. Diese architektonische Meisterleistung fungiert nicht nur als Anziehungspunkt für Besucher, sondern bietet auch einen atemberaubenden Ausblick auf die weiten Gewässer der Ostsee.** Die Seebrücke dient als Knotenpunkt für diverse Freizeitaktivitäten und stellt einen unverzichtbaren Teil der neuen Identität Haffkrugs dar. Neben der Errichtung der Seebrücke wurde auch die Infrastruktur des Ortes kontinuierlich verbessert. Neue Gehwege, Fahrradwege und Straßen wurden angelegt, um den Besucherstrom besser zu bewältigen und gleichzeitig den Charme des Ortes zu bewahren. Modernisierte Unterkünfte, Cafés und Restaurants tragen dazu bei, dass sich Gäste in Haffkrug rundum wohl fühlen und die Schönheit der Umgebung in vollen Zügen genießen können.





**BUSSE**  
IMMOBILIEN



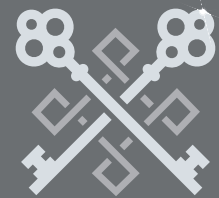
Die positiven Veränderungen haben zu einem regelrechten Boom in Bezug auf Gästebesuche geführt. Jahr für Jahr verzeichnet Haffkrug einen enormen Anstieg an Besuchern, die das einladende Ambiente, die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und die unvergleichliche Schönheit der Region zu schätzen wissen. Dieser Zustrom an Touristen hat nicht nur wirtschaftliche Impulse für den Ort geschaffen, sondern auch zu einem gesteigerten Interesse von Investoren geführt, die das Potenzial von Haffkrug als aufstrebenden touristischen Hotspot erkannt haben.



Objekt Kaufpreis

**€ 1.279.000,-**

zzgl. Kaufnebenkosten



**BUSSE**  
IMMOBILIEN

## LAGEBESCHREIBUNG

**UM DIESE RENDITESTARKE IMMOBILIE WIRD MAN SIE BENEIDEN!  
20 MINUTEN BIS ZUR LÜBECKER INNENSTADT, 55 MINUTEN NACH HAMBURG.**

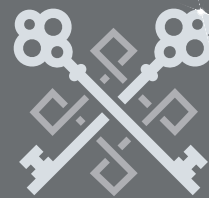
Haffkrug, ein Ortsteil der Gemeinde Scharbeutz, ist eines der ältesten Seebäder der Lübecker Bucht, ein Heilbad, das sich die angenehme Unaufgeregtheit des einstigen Fischerdorfs bewahrt hat. Inmitten ländlicher Idylle liegt dieser Ostseeort am weißen Sandstrand mit schöner Promenade und reetdeckten Pavillons. Bei kleinen ausgewählten Veranstaltungen lässt sich der kleine Ostseeort kennen und lieben lernen. Maritim shoppen in den Souvenir-Lädchen, Kleidung, Praktisches, Schönes und Strandurlaubs-Klassiker entdecken, gemütlich bummeln in bester Ostseeluft – alles ist möglich.

Den Besucher erwartet ein 1,6 km langer Strand mit den für den Ort typischen Haffwiesen, an die sich ein Park mit einer 4.500 m<sup>2</sup> großen Wasserfläche anschließt. Ein Ort zum Entschleunigen und verkehrstechnisch hervorragend angebunden über die nahe Autobahn A 1 mit den Anschlüssen Scharbeutz und Haffkrug, die Bundesstraße B 432 Hamburg-Scharbeutz, die B 76 Flensburg-Travemünde, die L 309 Lübeck-Puttgarden und den öffentlichen Nahverkehr NAH-SH. Die Bahnstrecke Lübeck-Kiel mit Bahnhof Pönitz und die Vogelfluglinie Hamburg-Puttgarden/Kopenhagen mit den Bahnhöfen Scharbeutz und Haffkrug machen die Gemeinde perfekt zugänglich. Kindergärten, eine Grundschule und Jugendarbeiter kümmern sich um die Belange der nächsten Generation und auch für Familien und Senioren ist mit einer Menge an Angeboten gesorgt. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken etc. gibt es vorort sowie in den umliegenden Gemeinden Timmendorfer Strand, Sierksdorf und Neustadt.



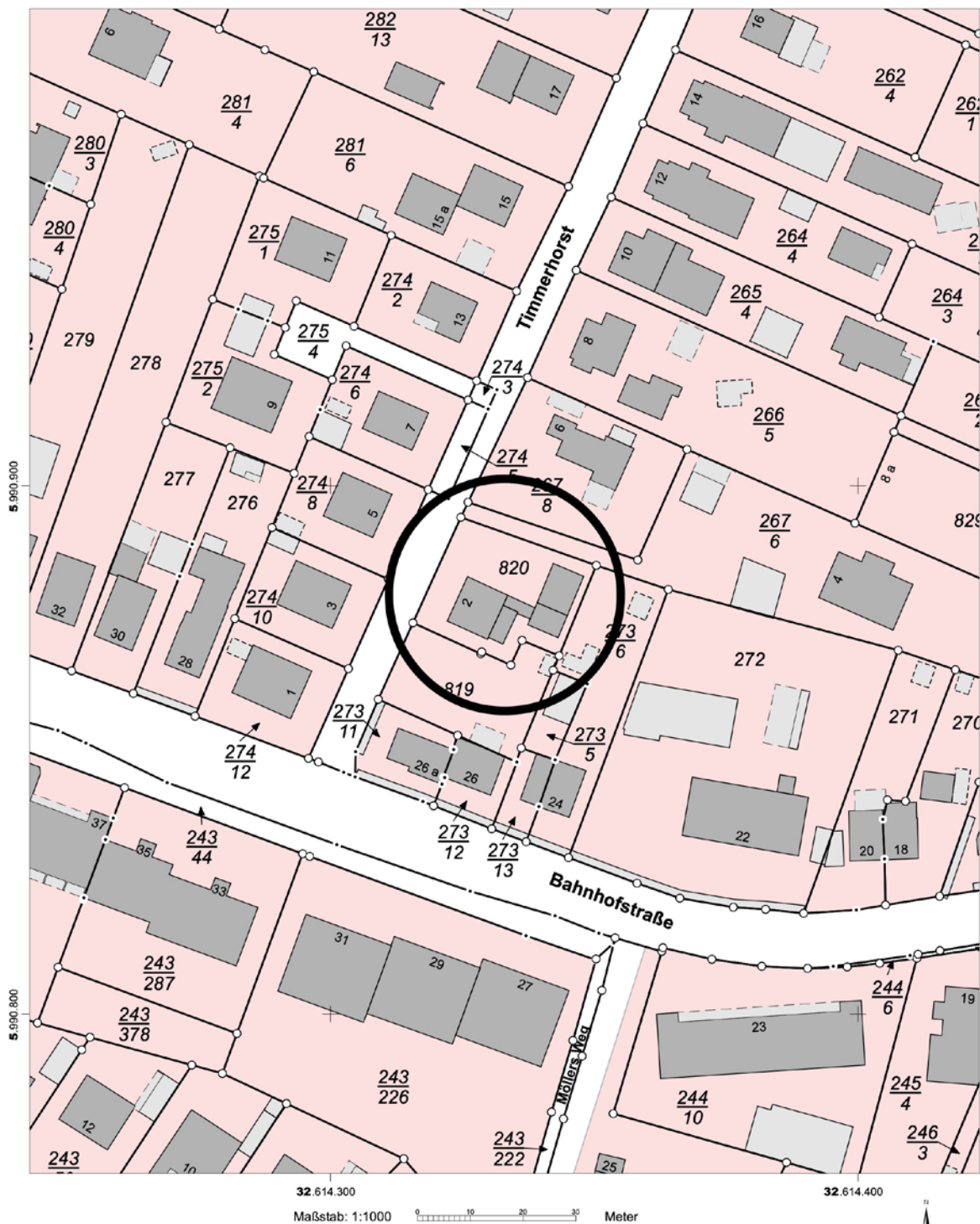


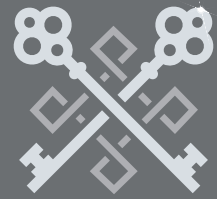
# FLURKARTE



BUSSE  
IMMOBILIEN

23683 SCHARBEUTZ OT. HAFFKRUG





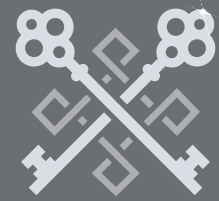
**BUSSE**  
IMMOBILIEN



## AUSSTATTUNG

**Insgesamt 315 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche**, verteilt auf 5 hochwertig ausgestattete Ferienapartments. Diese präsentieren sich wie folgt im Detail:

- » **Ocean Way, Apartment 1: mit einer WFL. von ca. 100 m<sup>2</sup>,**  
4 Schlafzimmer, Küche, 2 Bäder, Wohn-/Esszimmer, Dachterrasse
- » **Ocean Way, Apartment 2: mit einer WFL. von ca. 51 m<sup>2</sup>,**  
1 Schlafzimmer, Küche, Duschbad, Wohn-/Esszimmer, Terrasse
- » **Ocean Way, Apartment 3: mit einer WFL. von ca. 38 m<sup>2</sup>,**  
1 Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Duschbad, Terrasse
- » **Ocean Way, Apartment 4: mit einer WFL. von ca. 59 m<sup>2</sup>,**  
1 Schlafzimmer, Küche, Duschbad, Wohn-/Esszimmer, Terrasse
- » **Ocean Way, Apartment 5: mit einer WFL. von ca. 52 m<sup>2</sup>,**  
1 Schlafzimmer, Küche, Duschbad, Wohn-/Esszimmer, Dachterrasse



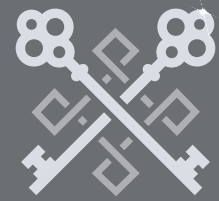
**BUSSE**  
IMMOBILIEN

**Dieses Ausnahmeangebot richtet sich an klassische Kapitalanleger, die in direkter und bester Ostseelage investieren und vom enormen Tourismusboom an der Küste profitieren möchten.**

Das ansprechende, zum Teil neue Mobiliar der fünf Apartments ist im Kaufpreis enthalten. Die bestechende Kombination aus Ausstattung, Komfort und Lage ist sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessant und nicht zuletzt eine Option, eine Wohneinheit selbst zu nutzen und sich durch die klassische Ferienvermietung der übrigen Wohnungseinheiten eine veritable Einnahmequelle zu sichern. Zur Nutzung als Haupt- oder Nebenwohnsitz ist ein Antrag auf Nutzungsänderung erforderlich. Aktuell werden die Ferienwohnungen an Urlaubsgäste vermietet. Kontinuierliche Vermietungszahlen belegen eindrucksvoll die Beliebtheit dieser Apartmentanlage: **Das Ocean Way House erwirtschaftete in den letzten Jahren durchschnittlich rund 58.000 Euro netto.**

**Die Übergabe erfolgt natürlich inklusive einer Menge treuer Stammgäste, der kompletten Möblierung mit Pütt und Pann und durchdachter, funktionaler Ausstattung.**





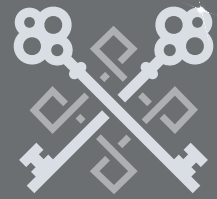
**BUSSE**  
IMMOBILIEN

Die GAS-Brennwert-Heizung dieses einzigartigen Objekts stellt nicht nur eine effiziente Wärmequelle dar, sondern auch eine moderne Lösung für nachhaltiges Heizen. Diese innovative Heiztechnologie sorgt nicht nur für wohlige Temperaturen, sondern auch für eine optimale Energieausnutzung, was sich langfristig positiv auf die Kosten auswirkt.

Darüber hinaus bietet dieses besondere Objekt eine Fülle von Nutzungsmöglichkeiten. Von erholsamen Momenten bis hin zu einem Ambiente zum Wohlfühlen – hier ist für jeden etwas dabei. Mit einer Garage für Fahrzeuge, einem Teilkeller, der ausreichend Platz für Lagermöglichkeiten bietet, sowie fünf Außenstellplätzen ist die Infrastruktur optimal ausgestattet, um den Bedürfnissen verschiedener Lebensstile gerecht zu werden.

**Eine Gelegenheit, die sich so schnell nicht wieder bietet. Nutzen Sie die Chance, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich verzaubern ...**





**BUSSE**  
IMMOBILIEN

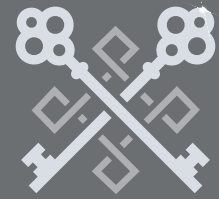
## ENERGIEBEDARFSSAUSWEIS

Endenergiebedarf:	155 kWh(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Ausstellungsdatum:	03.04.2024
Gültig bis:	04-2034
Baujahr (gemäß Energieausweis):	Zentralheizung
Heizungsart / Energieträger:	Gas

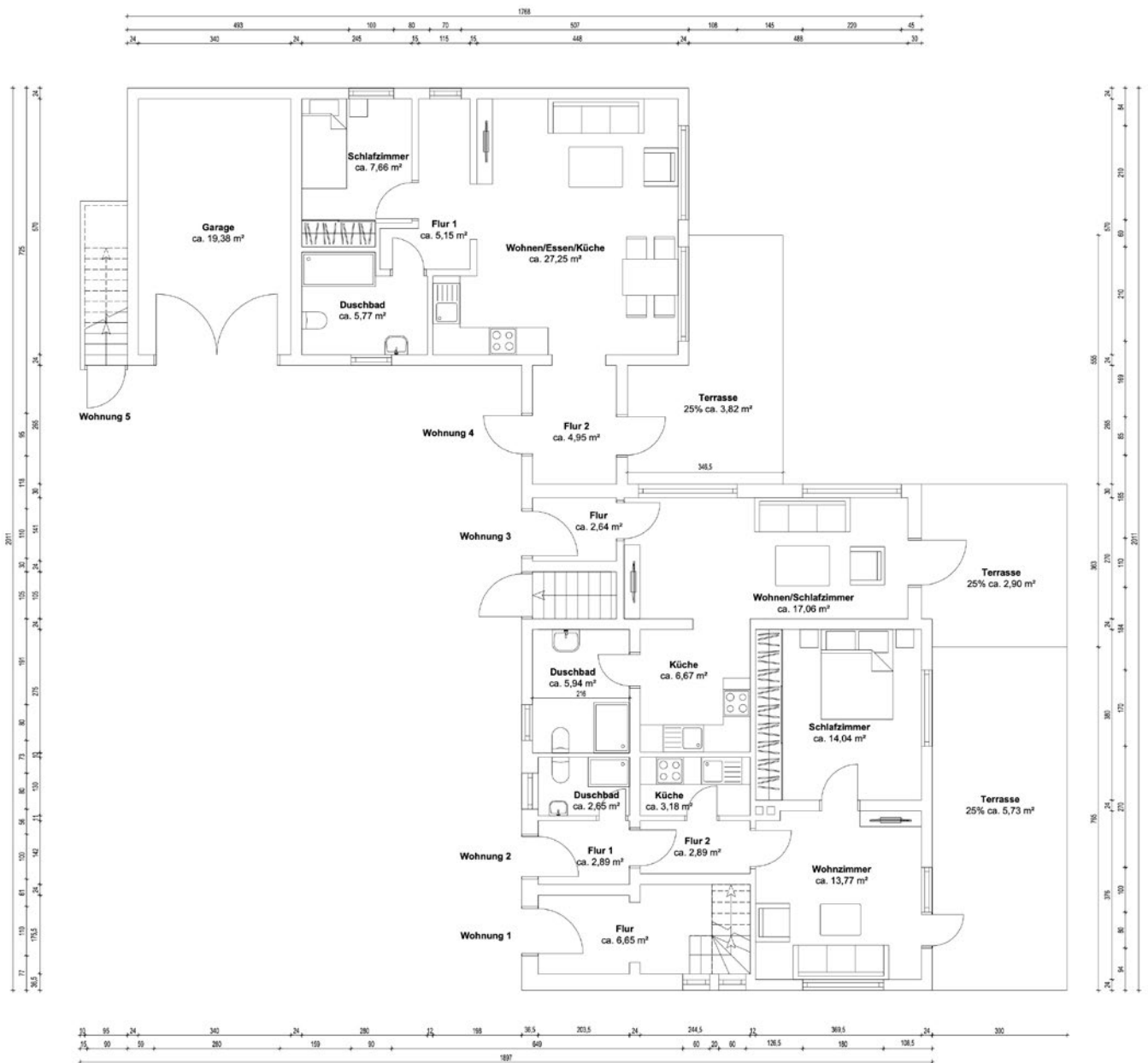


# GRUNDRISSSE

## ERDGESCHOSS 2D

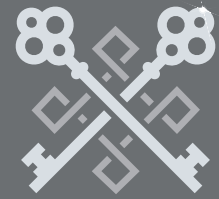


**BUSSE**  
IMMOBILIEN



# GRUNDRISSSE

## ERDGESCHOSS 3D

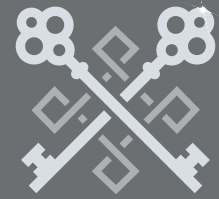


**BUSSE**  
IMMOBILIEN

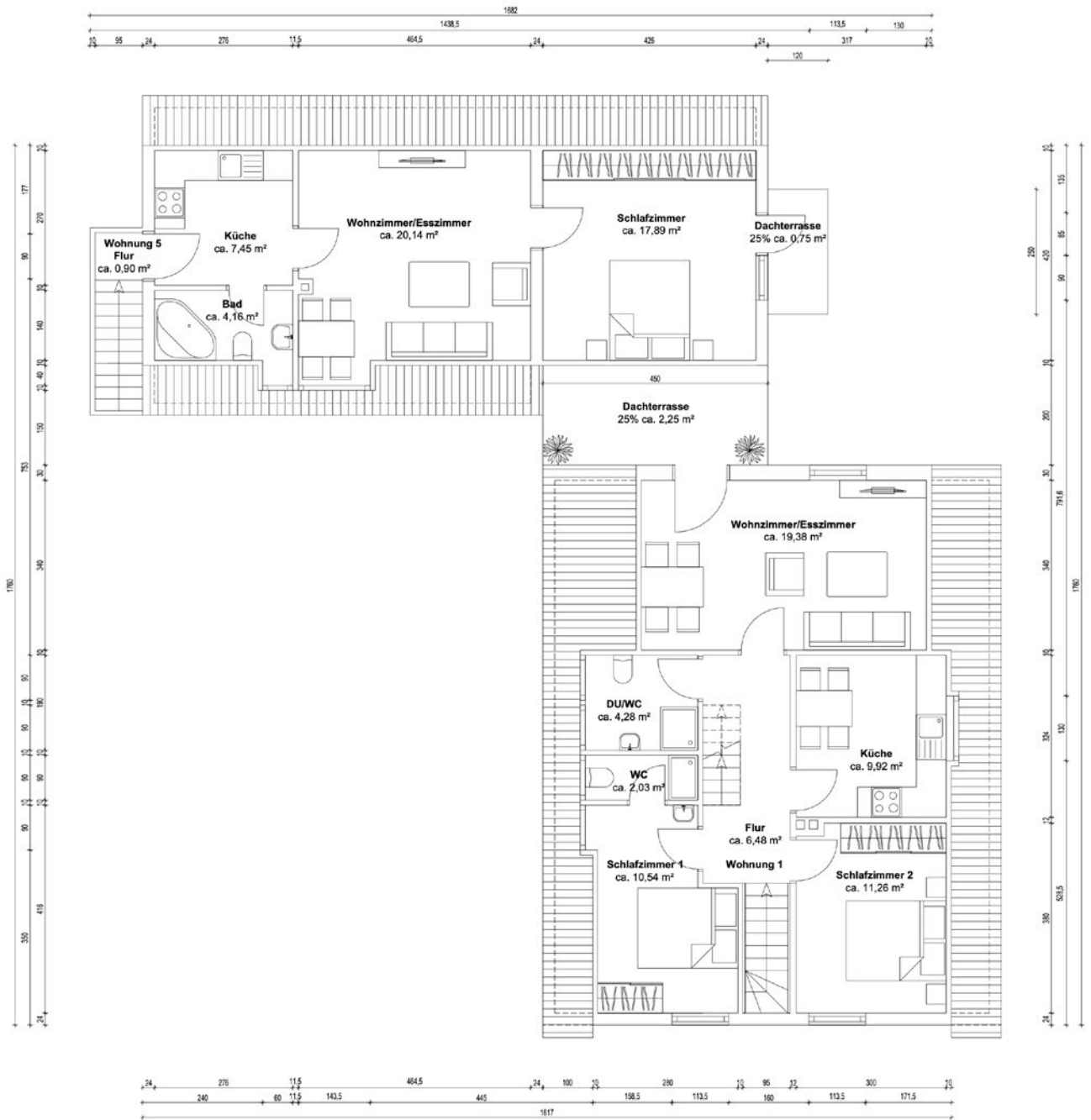


# GRUNDRISS

## DACHGESCHOSS 2D



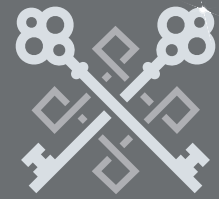
**BUSSE**  
IMMOBILIEN





# GRUNDRISSSE

## DACHGESCHOSS 3D

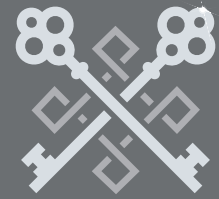


**BUSSE**  
IMMOBILIEN

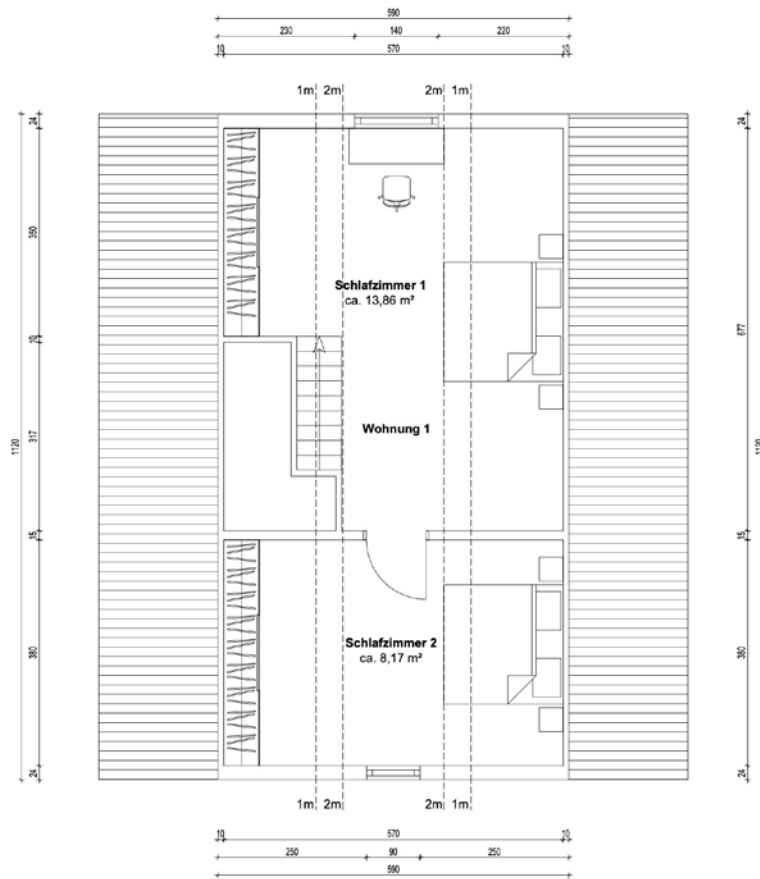


# GRUNDRISSSE

## DACHBODEN 2D

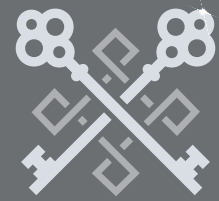


**BUSSE**  
IMMOBILIEN



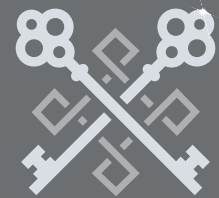
# GRUNDRISSSE

## DACHBODEN 3D



**BUSSE**  
IMMOBILIEN





**BUSSE**  
IMMOBILIEN

## SONSTIGES

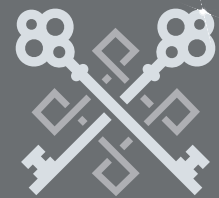
Sollte unser Angebot Ihr Interesse geweckt haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung, jedoch bitte nach vorheriger telefonischer Absprache. **Bitte wahren Sie die Diskretion und sehen Sie vom Betreten des Grundstückes ohne Begleitung des Immobilienberaters ab.**

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Suchkundenvertrages und/oder des Objekt-Exposés. Bei Erwerb des vorstehend genannten Objektes ist von Ihnen als Käufer für unsere Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit eine Courtage in Höhe von 5,00 % zzgl. gesetzlicher MwSt. – berechnet auf den Kaufpreis – bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuer-satzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die beigefügten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und Busse-Immobilien.

Bei Busse-Immobilien sind Sie von Anfang an in guten Händen. Wir stehen für engagierten und professionellen Verkauf von Immobilien und eine ganz persönliche Betreuung. Eine seriöse, diskrete und stilvolle Vermittlungsarbeit, mit Expertise, Professionalität, Herz und Leidenschaft: Das ist der Anspruch an uns und unser Versprechen an Sie.

**Wir freuen uns auf Sie!**



**BUSSE**  
IMMOBILIEN

# SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Wir begleiten Sie komfortabel, sicher und erfolgreich durch den Verkaufsprozess. Unser Selbstverständnis ist es, Sie umfassend und zuverlässig zu begleiten. Nutzen auch Sie unsere Expertise für Ihren Verkaufserfolg!



Ihr Ansprechpartner

**KAI BUSSE**

+49(0)172 - 455 80 69

BUSSE - IMMOBILIEN e.K.



**Standort Stormarn**

Kornblumenring 51 | D-21465 Reinbek



+49(0)40 - 81 97 81 81



**Standort Dithmarschen**

Süderstraße 1a | D-25746 Heide



+49(0)481 - 78 77 52 80



info@busse-immobilien.de



[www.busse-immobilien.de](http://www.busse-immobilien.de)