

Bad Schwartau

# Maisonettewohnung im Herzen von Bad Schwartau

Objektnummer: 25169004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25169004 - 23611 Bad Schwartau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25169004 - 23611 Bad Schwartau

## Auf einen Blick

Objektnummer	25169004
Wohnfläche	ca. 86,6 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	298.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25169004 - 23611 Bad Schwartau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	153.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.12.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 25169004 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169004 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169004 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169004 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25169004 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169004 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0451 - 88 18 322 0

Shop Bad Schwartau | Lübecker Straße 1 | 23611 Bad Schwartau | [bad.schwartau@von-poll.com](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 25169004 - 23611 Bad Schwartau

## Ein erster Eindruck

Im Herzen von Bad Schwartau erwartet Sie diese charmante Maisonettewohnung, die modernen Wohnkomfort mit einer zentralen Lage vereint. Auf ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die im zweiten Obergeschoss gelegene Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept mit drei Zimmern, einem Badezimmer sowie einem praktischen Gäste-WC. So finden Sie auf der unteren Ebene der Wohnung den offenen Wohn-/Essbereich, ein separates Schlafzimmer, die Küche und das Gäste-WC vor. Auf der oberen Ebene befindet sich der private Bereich in Form eines weiteren Schlafzimmers mit separierter Ankleide und dem Badezimmer. Besonders hervorzuheben sind die beiden Außenbereiche: eine gemütliche Loggia und eine großzügige Dachterrasse, die zum Entspannen einladen. Das 1982 erbaute Haus wurde laufend gepflegt und auch die Wohnung selbst wurde innerhalb der letzten zehn Jahre umfassend renoviert und modernisiert. Dabei wurde das Gäste-WC zeitgemäß erneuert, eine neue, moderne Küche eingebaut und der Boden durch einen einheitlichen PVC-Belag ersetzt, der für eine harmonische Wohnatmosphäre sorgt. Zudem wurden die alten Fenster durch Kunststofffenster mit Doppelverglasung ersetzt, wodurch nicht nur die Energieeffizienz, sondern auch der Wohnkomfort spürbar verbessert wurde. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz – ein wertvoller Vorteil in dieser gefragten Wohnlage. Ob als neues Zuhause oder als wertstabile Investition – diese Maisonettewohnung bietet eine ideale Kombination aus Stil, Komfort und urbaner Lebensqualität.

Objektnummer: 25169004 - 23611 Bad Schwartau

## Alles zum Standort

Bad Schwartau ist eine Stadt im Kreis Ostholstein und grenzt nordwestlich an die Hansestadt Lübeck. Der Ort stellt durch seine Nähe zu Lübeck aber auch zu den Touristenzielen Scharbeutz und Timmendorfer Strand innerhalb der Lübecker Bucht einen beliebten Wohnort dar. Der Ort verfügt über alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen und bietet somit die Annehmlichkeiten einer Stadt, aber auch die Ruhe und Idylle eines Kurortes. Ein Bahnhof und eine direkte Anbindung an die Autobahn A1 sind ebenfalls gegeben. Bad Schwartau ist vor allem durch seine Lebensmittelindustrie bekannt: der größte Arbeitgeber sind die Schwartauer Werke. Ein weiterer wirtschaftlicher Schwerpunkt ist das Gesundheitswesen. So ist Bad Schwartau mit der Asklepios-Klinik und vielen weiteren Arztpraxen auf dem Feld der medizinischen Versorgung überaus gut aufgestellt.

Objektnummer: 25169004 - 23611 Bad Schwartau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.12.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 153.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25169004 - 23611 Bad Schwartau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Claus

---

Kronsforder Allee 27 Lübeck  
E-Mail: [luebeck@von-poll.com](mailto:luebeck@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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