

Bad Schwartau

# VERKAUFT! Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Carport & Balkon mit guter Bahnanbindung

CODICE OGGETTO: 24169027\_1



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

PREZZO D'ACQUISTO: 470.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 148 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 430 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

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

CODICE OGGETTO: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24169027_1
Superficie netta	ca. 148 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	470.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24169027\_1 - 23611 Bad Schartau

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.11.2034	Consumo finale di energia	115.55 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

CODICE OGGETTO: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



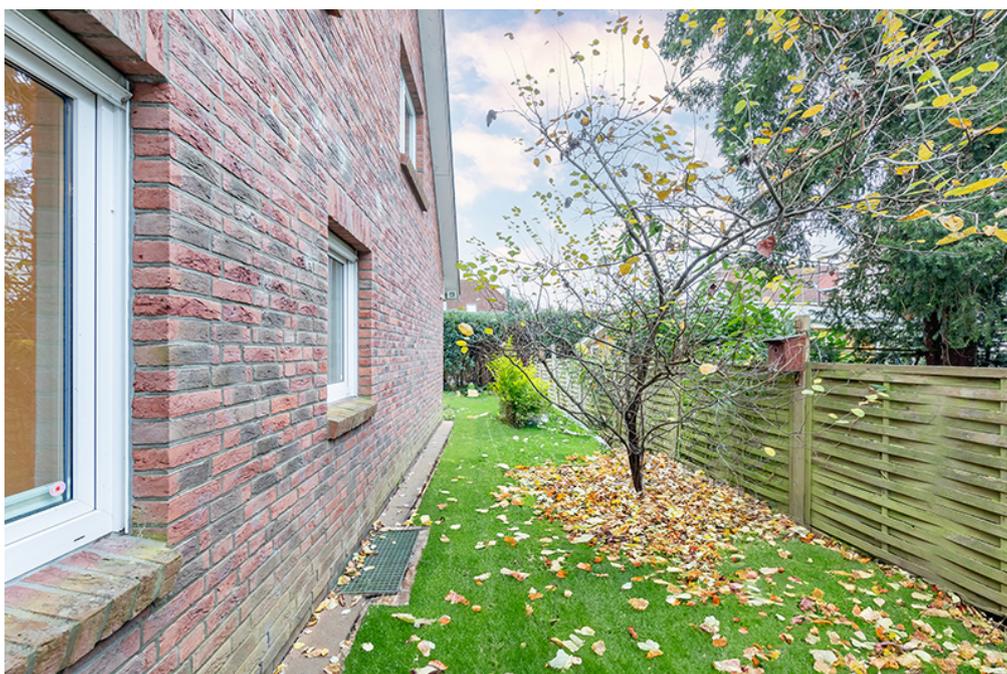
CODICE OGGETTO: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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

**CODICE OGGETTO: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1998, das mit seiner großzügigen Raumaufteilung und praktischen Ausstattung überzeugt. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 148 m<sup>2</sup> auf einem ca. 430 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, sowie zwei Bädern, eignet sich das Haus ideal für Familien oder Paare, die zusätzlichen Raum für Homeoffice oder Hobbys benötigen. Eine Option wäre auch die obere Einliegerwohnung fremd zu vermieten und wertvolle Einnahmen für die Immobilienfinanzierung zu generieren oder einen Teil der Familie zu sich ins Haus zu holen und dennoch getrennt voneinander zu leben. Beim Betreten der Immobilie befinden Sie sich im Vorflur und erreichen geradeaus zunächst die Erdgeschoseinheit. Hier gehen alle Räume vom Flur ab, zunächst linker Hand das Wohnzimmer und die Küche und im rechten Bereich das Schlafzimmer, das Kinder- oder Gästezimmer sowie das helle Wannenbad mit Fenster. Vom Erdgeschoss aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten, was besonders im Sommer ein großes Plus darstellt. Der Bodenbelag im Erdgeschoss besteht aus hochwertigem Parkett, Fliesen oder Estrich und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und individuellen, gestalterischen Freiraum. Elektrische Rollläden im gesamten Erdgeschoss bieten zusätzlichen Komfort und sorgen für ein behagliches Sicherheitsgefühl. Das Dachgeschoss wurde als Einliegerwohnung gestaltet und verfügt ebenfalls über drei Zimmer, eine erneuerte Küche und ein Duschbad mit Fenster. Der Zugang zum Balkon am Wohn- und Essbereich verleiht dem Dachgeschoss eine offene und helle Atmosphäre. Auch hier wurden die Bodenbeläge sorgfältig ausgewählt und umfassen Vinyl, Fliesen oder Estrich. Ein eigener Waschmaschinenanschluss im Badezimmer erhöht die Autarkie der Einliegerwohnung und macht sie vielseitig nutzbar, beispielsweise zur Vermietung oder als Bereich für Familienmitglieder. Besonders erwähnenswert ist der Vollkeller, der zusätzlichen Stauraum bietet und vielfältige Lagermöglichkeiten eröffnet. Ein Carport mit integriertem, abschließbarem Abstellraum rundet das Platzangebot ab und bietet sicheren Schutz für Ihr Fahrzeug bzw. für bis zu zwei PKW, hintereinander geparkt. Ein weiterer Stellplatz ohne Überdachung ist auf dem Grundstück im vorderen Bereich vorhanden. Die Gasheizung der Marke Vaillant, ebenfalls aus dem Baujahr 1998, wird regelmäßig gewartet und sorgt zuverlässig für wohlige Wärme im gesamten Haus. In beiden Bädern sowie teilweise im Wohnzimmer des Erdgeschosses sorgt eine Fußbodenerwärmung für zusätzlichen Komfort. Dieses Einfamilienhaus verbindet durchdachte Raumaufteilung mit einem hohen Maß an Funktionalität und Wohnkomfort. Angesichts der Lage, der vorteilhaften Raumaufteilung und des Spielraumes, welchen dieses Haus für Ihren ganz eigenen Geschmack und Wohnstil mitbringt, ist eine Besichtigung wärmstens zu empfehlen, um das gesamte Potenzial dieser Immobilie

erfassen zu können. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Eine virtuelle 360° - Besichtigung vorab ist über diesen Link möglich: <https://tour.ogulo.com/s3rX>

CODICE OGGETTO: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Dettagli dei servizi

- \* Baujahr 1998
- \* 6 Zimmer
- \* ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 430 m<sup>2</sup> Grundstück (Eigenland)
- \* Erdgeschoss mit 3 Zimmern, Küche, Wannenbad mit Fenster
- \* Küche von Schöppich aus Bad Schwartau mit AEG & Siemens Geräten
- \* Austritt zur Terrasse / zum Garten
- \* Parkettfußböden, Fliesen oder Estrich (unter Belag)
- \* Dachgeschoss (Einliegerwohnung) mit 3 Zimmern, Küche, Duschbad mit Fenster
- \* Küche erneuert
- \* eigener Waschmaschinenanschluss im Bad
- \* Balkon am Wohn- und Essbereich
- \* Vinylfußböden, Fliesen oder Estrich (unter Belag)
- \* trockener Vollkeller mit viel Platz
- \* Dachboden gedämmt
- \* Carport mit integriertem, abschließbaren Abstellraum
- \* Gasheizung (Vaillant) aus 1998, jährlich gewartet, funktionstüchtig
- \* Fußbodenerwärmung in beiden Bädern und teilweise im Wohnzimmer (EG)
- \* elektrische Rollläden im gesamten Erdgeschoss

**CODICE OGGETTO: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau**

## Tutto sulla posizione

Bad Schwartau liegt im Kreis Ostholstein und zeichnet sich mit hohem Wohnwert zwischen der Hansestadt Lübeck und den Ostseebädern Timmendorfer Strand und Travemünde aus. Die Immobilie befindet sich in einem beliebten Wohngebiet unweit des LUV-Centers - auch der Bahnhof ist fußläufig zu erreichen. Für Spaziergänge und Wanderungen bieten sich die Grünflächen im Moorwischpark sowie der Kurpark mit See und das Walderholungs- und Sportgebiet Riesebusch an. Einkaufsmöglichkeiten, Kliniken, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Sportstätten, Restaurants etc. sind vielfältig vorhanden. Die Immobilie befindet sich in Bahnhofsnähe. Es bestehen gute Verbindungen in Richtung Kiel, Lübeck, Hamburg und an die Lübecker Bucht. Die Autobahnanschlüsse an die A1 Richtung Hamburg und Travemünde sowie der A20 in östlicher Richtung sind in kurzen Autominuten erreichbar. Die Nähe zum LUV Center ist ebenfalls als attraktives Standortmerkmal anzusehen.

**CODICE OGGETTO: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.55 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

CODICE OGGETTO: 24169027\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Partner di contatto

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

Thorsten Claus

---

Lübecker Straße 1 Bad Schwartau  
E-Mail: [bad.schwartau@von-poll.com](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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