

Bad Schwartau

# Architektenhaus in exponierter Lage & ruhigem Anwohnerweg am Landschaftsschutzgebiet

Objektnummer: 26169004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 860 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26169004 - 23611 Bad Schwartau**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

## Auf einen Blick

Objektnummer	26169004	Kaufpreis	590.000 EUR
Wohnfläche	ca. 137 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1972		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	333.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.12.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26169004 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26169004 - 23611 Bad Schwartau**

## **Ein erster Eindruck**

Willkommen in einem freistehenden Einfamilienhaus aus den 1970er Jahren, das mit seinem großzügigen Platzangebot und seinem besonderen Wohncharakter überzeugt. Entworfen von einem Architekten und mit einem Wintergartenanbau aus 1984, bietet die Immobilie auf zwei Etagen mit Teilkeller vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und eignet sich ideal für Familien oder Paare, die den Traum vom eigenen Zuhause verwirklichen möchten. Erwähnenswert ist vor allem auch die Lage in einer ruhigen Anwohnerstraße ohne Durchgangsverkehr und Straßenlärm!

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt eine großzügige Diele die Bewohner und Gäste. Der geräumige Wohn- und Essbereich besticht durch ein großes Panoramafenster, das einen herrlichen Ausblick ins Grüne ermöglicht, sowie durch einen Kamin, der besonders in den kälteren Monaten für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die Wohn- und Essbereiche sind lichtdurchflutet, was ein angenehmes Wohngefühl garantiert. Von hier aus gelangen Sie zudem auf die Terrasse.

An die Diele schließt sich ein Flurbereich an, von dem aus das Gäste-WC, die Küche und ein weiteres Zimmer (Kind/Gäste/Büro) abgehen. Weiterhin befindet sich hier ein integrierter Schuhschrank unter der Treppe und eine weitere Abstellnische für Haushaltsutensilien.

Über eine gemauerte Treppe erreichen Sie komfortabel das Dachgeschoss. Die Besonderheit liegt in der Deckenhöhe zwischen Diele und Dachgeschoss - für das Baujahr ein sehr moderner Grundriss, inspiriert durch viele Auslandsaufenthalte und fortschrittliche Bauweise.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen ein großes Elternschlafzimmer mit Einbauten vom Tischler und ebenfalls herrlichem Blick ins Grüne sowie ein Duschbad mit Fenster und ein Kinderzimmer zur Verfügung. Von diesem Kinderzimmer geht ein verwünschter Geheimraum ab - Kinder spielen hier liebend gern verstecken. Er kann jedoch auch als Abstellraum genutzt werden. Von hier aus erreicht man zudem den Dachaustritt.

Im Teilkeller befinden sich ein großer, ehemals als Partykeller genutzter Raum mit Küchenmodulen, einschließlich Spüle und Wasseranschluss und ein angrenzender Vorratskeller mit direktem Zugang nach draußen. Der ehemalige Raum für Öltanks ist heute noch mit einem nicht genutzten Öltank ausgestattet. Die aktuelle Gasheizung der Marke Vaillant aus dem Jahr 2016 wird regelmäßig gewartet und sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus.

Zur Immobilie gehört eine Garage mit elektrischem Tor, die zusätzlichen Stauraum durch einen 1975 angebauten Abstellraum mit Zugang zum Garten bietet. Hier angeschlossen befindet sich rechtsseitig zur Garage der Wintergartenanbau mit rankendem Wein an der Außenmauer.

Das Grundstück weist eine leichte Hanglage auf, was gerade bei starkem Regen ein großer Vorteil ist und bietet einen besonderen Blick auf die angrenzenden Schwartauwiesen, ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet. Direkt angrenzend befinden sich Grünflächen mit Hühnern und Ponys, die sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus zu sehen sind. Ein Birnenbaum auf dem Grundstück sowie ein gemauerter Grill, halb in das Erdreich eingelassen und inspiriert von norwegischen Vorbildern, schaffen weitere Möglichkeiten zur Nutzung im Außenbereich.

Der Grundriss bietet diverse Umgestaltungsmöglichkeiten - so könnte das bisherige Kinderzimmer im Erdgeschoss auch der Küche zugeordnet werden, was den Küchenbereich erheblich vergrößern würde. Ein Traum für passionierte Hobbyköche! Der Wintergartenanbau könnte zur Wellness-Oase umgestaltet werden oder für Sport und Hobbyzwecke genutzt werden. Auch private Yogastunden oder ähnliches könnten hier stattfinden. Ein stilles Gewerbe, wie etwa Podologie, Maniküre oder Kosmetik wäre ebenfalls denkbar!

Mit seiner Lage am Landschaftsschutzgebiet und der durchdachten Ausstattung eignet sich dieses Einfamilienhaus besonders für Menschen, die naturnah wohnen und dennoch viel Platz wünschen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Hier gelangen Sie zum virtuellen Rundgang durch das Haus: <https://tour.ogulo.com/0rWK>

**Objektnummer: 26169004 - 23611 Bad Schwartau**

## **Ausstattung und Details**

- \* Architektenhaus
- \* Baujahr 1972
- \* 5 Zimmer
- \* 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 860 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* Anbau eines Abstellraumes an die Garage aus 1975
- \* Anbau eines Wintergartens aus 1984
- \* jeweils mit Baugenehmigung
- \* großzügige Diele
- \* Panoramafenster im Wohnzimmer mit Blick ins Grüne
- \* großer Wohn- und Essbereich mit Kamin
- \* Einbauküche
- \* Gäste-WC
- \* diverse Abstellnischen
- \* fest gemauerte Treppe ins Dachgeschoss
- \* 1 Elternschlafzimmer mit Einbauschränken vom Tischler
- \* 1 Kinderzimmer mit "Geheimgang" (Abstellraum o.ä.)
- \* 1 Duschbad mit Fenster
- \* Teilkeller
- \* Sicherungskasten (Elektrik)
- \* früherer Raum für Öltanks mit noch existierendem, nicht genutzten Öltank
- \* aktuell: Gasheizung von Vaillant aus 2016, jährlich gewartet
- \* großer, ehemaliger Partykeller mit Küchenmodulen (Spüle, Wasseranschluss,...)
- \* angrenzender Vorratskeller mit Austritt nach draußen
- \* Garage mit elektrischem Tor
- \* angrenzender Abstellraum mit Tür zum Garten
- \* angrenzend "Wintergartenanbau" aus 1984
- \* leicht abschüssiges Grundstück mit Blick ins Grüne
- \* idyllische Lage am Landschaftsschutzgebiet "Schwartauwiesen"
- \* direkt angrenzend Grünfläche mit Hühnern & Ponys (Blick aus dem WZ & SZ)
- \* Birnenbaum
- \* gemauerter Grill, halb eingelassen ins Erdreich (Inspiration aus Norwegen)
- \* Schmutzwasserübergabeschacht auf dem Grundstück
- \* still gelegte Klärgrube auf dem Grundstück, heute angeschlossen an Kanalisation

**Objektnummer: 26169004 - 23611 Bad Schwartau**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im beliebten Wohngebiet Groß Parin von Bad Schwartau im Landkreis Ostholstein in Schleswig-Holstein. Die Stadt überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und einer hervorragenden Infrastruktur.

Sie leben hier im Einklang mit der Natur - angrenzend zu diesem Grundstück befindet sich verpachtete Grünfläche, auf der Pferde und Hühner ihr bestes Leben leben. Dem angeschlossen liegt die Streuobstwiese des NABU.

Diese Lage in Bad Schwartau ist ein Teil des Landschaftsschutzgebiets „Schwartauwiesen“. Dieses Gebiet dient dem Schutz der Flussmarschlandschaft. Es gilt als naturnaher Erholungsraum.

Die Schwartauwiesen erstrecken sich entlang des Flusses Schwartau. Im Landschaftsschutzgebiet sind Handlungen untersagt, die den Charakter der Landschaft verändern, z. B. Baumaßnahmen. Das Baden im Altarm der Schwartau ist verboten. Insofern haben Sie einen unverbaubaren Blick in die Natur und können ausgedehnte Wanderungen, vielleicht auch mit Ihrem vierbeinigen Freund, unternehmen.

Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Nachbarschaft gilt als ruhig, sicher und familienfreundlich. Zahlreiche Grünflächen, Parks, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieses Standorts.

Diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihren Wohntraum in einer beliebten und naturnahen Lage zu verwirklichen.

Die Stadt Bad Schwartau bietet ein ausgezeichnetes Netzwerk an Ärzten, Friseuren, Einkaufsmöglichkeiten und bietet vieles für die Freizeitgestaltung, u.a. eine Saunalandschaft, die Salzoase und ein Kino.

**Objektnummer: 26169004 - 23611 Bad Schwartau**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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