

Bad Schwartau

## Gepflegte 2-Zimmerwohnung mit Wintergarten, Aufzug & Tiefgarage

*Objektnummer: 25169035*



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

**KAUFPREIS: 182.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 25169035 - 23611 Bad Schwartau

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

Objektnummer: 25169035 - 23611 Bad Schwartau

## Auf einen Blick

Objektnummer	25169035	Kaufpreis	182.500 EUR
Wohnfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1974		

Objektnummer: 25169035 - 23611 Bad Schwartau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	153.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.08.2029	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25169035 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169035 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169035 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169035 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169035 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169035 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169035 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169035 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169035 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



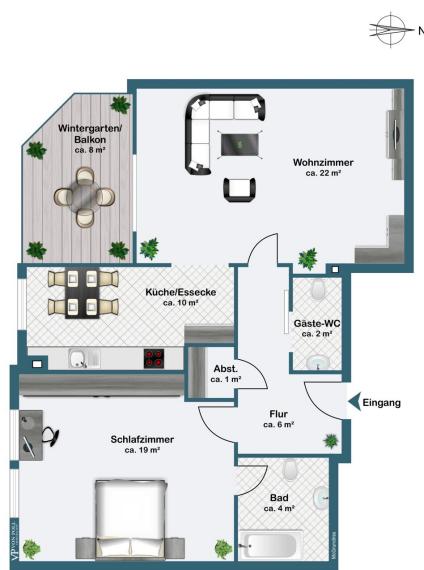
Objektnummer: 25169035 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169035 - 23611 Bad Schwartau

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25169035 - 23611 Bad Schwartau**

## Ein erster Eindruck

Die hier zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in der 2. Etage eines kleineren Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf 2 Zimmer verteilt.

Beim Betreten der Wohnung befinden Sie sich zunächst im Flur, von dem alle weiteren Räumlichkeiten abgehen.

Das helle Wohnzimmer bietet Ihnen einen großzügigen Aufenthaltsbereich. Die angrenzende Loggia, die erst kürzlich zu einem Wintergarten umgebaut wurde, erlaubt Ihnen einen idealen Wohnraumerweiterung und nahezu ganzjährige Nutzungsmöglichkeit. Ein großer Mehrwert bei dieser Wohnung!

Vom Wohnraum aus gelangen Sie in die moderne Küche, welche mit einem weiteren Fensterelement und einer neuen Einbauküche aus 2016 ausgestattet ist.

Das Schlafzimmer, an das direkt ein Badezimmer mit Dusche angrenzt, ist ebenfalls hell und freundlich. Der durch eine Tür abgetrennte Bereich bietet eine praktische und komfortable Rückzugsmöglichkeit vom restlichen Teil der Wohnung.

Ein Abstellraum und ein separates Gäste-WC runden das Angebot ab. Die Wohnung vermittelt insgesamt einen gepflegten Eindruck und lässt sich ideal nach eigenen Vorstellungen weiter gestalten.

Ein besonderes Plus ist die naturnahe Umgebung: seitlich des Gebäudes erstrecken sich großzügige Grünflächen, die zu entspannten Spaziergängen, beispielsweise mit dem vierbeinigen Freund oder (Enkel-)Kindern, einladen – perfekt für Naturfreunde oder Ausflüge!

An allen Fenstern wurde zudem ein Insektenschutz angebracht, was besonders in den warmen Monaten für zusätzlichen Komfort sorgt. Ein Aufzug bringt Sie bequem auf die Etage dieser Wohnung oder in den Keller.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz. Die Tiefgarage ist mit einem elektronischen Tor ausgestattet und bietet zusätzlichen Komfort sowie idealen Schutz für Ihr Fahrzeug.

Die Wohnung eignet sich für Personen aller Altersklassen - ob als Einsteigerimmobilie als junges Pärchen, als Wohnsitz für Best Ager nach dem Hausverkauf oder als Kapitalanlage - hier können Sie viele Jahre glücklich sein! Die gesamte Einheit, zudem dieses Gebäude gehört, wurde in den letzten Jahren umfassen, auch energetisch, saniert!

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 25169035 - 23611 Bad Schwartau**

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1974
- 2 Zimmer
- ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Neuer Personenaufzug (Bj. 2025)
- Gepflegte Einbauküche (Bj. 2016) mit Markengeräten
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Wintergarten
- Alle Fenster mit Insektenschutz ausgestattet
- Schlafzimmer mit direkt angebundenem Badezimmer
- Zusätzliches Gäste-WC
- Abstellkammer
- Tiefgaragenstellplatz mit elektronischem Tor mit Fernbedienung
- Kellerraum zur zusätzlichen Abstellfläche
- Personenaufzug
- Gegensprechanlage
- zentrale Lage mit vielen Grünflächen am Haus
- umfassende energetische Sanierungen in den letzten Jahren bereits abgeschlossen

**Objektnummer: 25169035 - 23611 Bad Schwartau**

## Alles zum Standort

Bad Schwartau liegt im Kreis Ostholstein und zeichnet sich mit hohem Wohnwert zwischen der Hansestadt Lübeck und den Ostseebädern Timmendorfer Strand und Travemünde aus. Hier können Sie die seltene Gelegenheit ergreifen, Ihr Leben so zu gestalten, dass sich Kultur und Freizeitvergnügen eng mit der herrlichen Natur verbindet.

Für Spaziergänge und Wanderungen bieten sich der Kurpark mit dem See und das Walderholungs- und Sportgebiet Riesebusch sowie weitere Grünflächen im Moorwischpark an. Einkaufsmöglichkeiten, Kliniken, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Sportstätten, Restaurants,etc. sind vielfältig vorhanden.

Es bestehen öffentliche Verkehrsanbindungen und die Autobahnanschlüsse an die A20 in östlicher Richtung bzw. an die A1 Richtung Hamburg und Travemünde sind in wenigen Autominuten erreichbar.

**Objektnummer: 25169035 - 23611 Bad Schwartau**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 153.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**Objektnummer: 25169035 - 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)