

Bad Schwartau

Stylish house with large private plot in a prime location in Bad Schwartau for discerning tastes.

Property ID: 25169030



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

PURCHASE PRICE: 980.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 258,36 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 904 m<sup>2</sup>

Property ID: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## At a glance

Property ID	25169030
Living Space	ca. 258,36 m <sup>2</sup>
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1938
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	980.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	131.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.10.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## The property



Property ID: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## The property



Property ID: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## The property



Property ID: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## The property



Property ID: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## The property



Property ID: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## The property



Property ID: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## The property



Property ID: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## The property



Property ID: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## The property



Property ID: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## The property



Property ID: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## The property



Property ID: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## The property



Property ID: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## The property



Property ID: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## The property



Property ID: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## The property



Property ID: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## The property



Property ID: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## The property



Property ID: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## A first impression

This well-maintained detached house combines cozy charm with modern living comfort and offers a generous living and usable area of approximately 258.36 m<sup>2</sup> on a roughly 904 m<sup>2</sup> plot of freehold land. The house and grounds are attractively oriented to the southwest. The combination of a prime location, a large plot, and a very stylish interior is a rarity on the market. The quiet and highly sought-after residential area is ideal for discerning owners who value quality and a contemporary living environment. Numerous renovations and modernizations were carried out between 2000 and 2015 with great attention to detail and using high-quality materials. During this period, the house was completely renovated, remodeled, and modernized. Furthermore, the ongoing maintenance underscores the high standard of this property. Upon entering the property, you first find yourself in the vestibule and then proceed into the interior. The kitchen, living room, and guest bathroom with shower are all accessible from the hallway. The very spacious living room, with its enormous windows, provides ample natural light and is divided into a dining and a living area, adjoining which is the cozy sitting room with a fireplace and a view of the terrace and garden. The windows facing the street are blackout curtains, ensuring maximum privacy. A regularly maintained and ready-to-use fireplace provides comfortable warmth and ambiance; underfloor heating is also installed in the living area. A solid wood staircase leads comfortably to the upper floor with its two children's bedrooms, a bathroom with shower and bathtub, and the master bedroom with an integrated built-in wardrobe. A spiral staircase leads to the attic, which was converted into living space in 2005 – a continuous room that can be divided into themed areas and is ideally suited for a teenager or for home office, sports, and hobby options (e.g., a yoga room with a view). The basement houses the utility room, which offers space for a washing machine and dryer, as well as a guest room (also with usable living space). Adjoining this is the wellness area with a sauna, a cold-water plunge pool, a shower, and a towel warmer. Here, or by the fireplace in the living room, you can comfortably spend gray and damp winter days. Outside, a 40 m<sup>2</sup> southwest-facing terrace with wooden decking, electric sunshades and side awnings, automatic lighting, and a privacy hedge invite you to relax. The low-maintenance garden with cherry and apple trees, a mature thuja hedge for privacy, an automatic irrigation system, electric gates, and a double garage ensures maximum comfort. Additional parking is available on the long driveway. This house meets high standards of living quality, spaciousness, and technology. We invite you to arrange a viewing appointment to experience the advantages of this unique property for yourself. For a first virtual tour and impression, please click here: <https://tour.ogulo.com/1pEP>

Property ID: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## Details of amenities

- \* Gäste-WC mit Dusche
- \* Küche mit Granitarbeitsplatte & Elektrogeräten von Miele & Bosch
- \* luxuriöser Granitfußboden & hochwertiges Kirschholzparkett
- \* doppelverglaste Fenster
- \* elektrische Rollläden
- \* Fußbodenheizung
- \* moderner Kaminofen im Wohnbereich (jährlich gewartet)
- \* zahlreiche Tischlerarbeiten in Form von passgenauen Einbauschränken
- \* Deckenspots in den Wohnräumen sowie stilvolle Treppenbeleuchtung
- \* Veluxfenster mit Jalousien & Insektenschutz
- \* elektrische Rollläden
- \* Deckenhöhe im Keller von ca. 2m
- \* Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine & Trockner
- \* Gästezimmer mit angeschlossenem Wellnessbereich
- \* Sauna der Firma TYLO
- \* Tauchbecken
- \* Dusche & separates WC
- \* Handtuchheizkörper
- \* Gas-Brennwertheizung von Vaillant aus 2009 mit zusätzlicher Solaranlage für Warmwasser
- \* erhöhte Südterrasse mit Holzdielen
- \* elektrische Sonnenmarkise
- \* Seitenmarkisen (Wind- und Sichtschutz)
- \* Südlage
- \* Hecke rundherum als Sichtschutz
- \* Außenbeleuchtung
- \* Automatische Bewässerungsanlage
- \* Elektrische Einfahrtstore
- \* geräumige Doppelgarage mit kompletter Ausstattung & elektrischem Tor
- \* weitere Parkmöglichkeiten für PKW auf der langen Auffahrt

Property ID: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## All about the location

### Makrolage / Stadtumfeld

Bad?Schwartau befindet sich im direkten Einzugsgebiet der Hansestadt Lübeck und zählt zu den attraktiven Wohn? und Wirtschaftsstandorten in der Region. Der Standort profitiert von guter Erreichbarkeit über überregionale Verkehrswege sowie der Anbindung an die Infrastruktur der näheren Umgebung. Der Ort verfügt über alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen. Im Zentrum Bad Schwartaus finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Ein Bahnhof und eine direkte Anbindung an die Autobahn A1 sind ebenfalls gegeben.

Durch die Nähe zu Lübeck und zu den Touristenzielen Scharbeutz, Timmendorfer Strand und Travemünde stellt Bad Schwartau einen beliebten Wohnort dar.

### Mikrolage / Nachbarschaft

Die Adresse liegt nahe dem zentraleren Bereich von Bad?Schwartau. Es handelt sich um eine Anlieger? bzw. innerstädtische Straße mit Bürgersteigen auf beiden Seiten und regulärer Straßenbeleuchtung, welche durch hochwertige und großzügige Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Größere Wohnkomplexe mit Wohnung sucht man hier vergebens.

Bildungseinrichtungen, wie z.?B. Schulen und Kindergärten, befinden sich ebenfalls in wohnortnaher Lage. Die Immobilie befindet sich in gewachsener Wohnlage. Die Wohnlage ist äußerst beliebt und zeichnet sich durch hochwertige Einfamilienhausbebauung aus. Familien finden hier einen idealen Ort, um ihre Kinder behutsam aufwachsen zu sehen.

Medizinische Versorgung ist durch Kliniken wie die Asklepios Klinik Am Kurpark Bad Schwartau in der Stadt sichergestellt.

### Verkehrsanbindung

Der Bahnhof von Bad?Schwartau ist in relativer Nähe erreichbar, sodass Pendelwege nach Lübeck und Umgebung sowie nach Hamburg problemlos möglich sind. ÖPNV?Haltestellen befinden sich in der Straße oder in Gehweite, wodurch auch ohne Auto gute Mobilität gewährleistet ist.

### Wohn? und Lebensqualität

Die Lage zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus städtischem Umfeld und ruhiger Wohnlage aus: die Infrastruktur vor Ort spricht Familien, Paare und alle

Lebensphasen an – Schulen, Kindergärten, Freizeitangebote und medizinische Einrichtungen sind vorhanden.

#### Fazit

Die Lage der Immobilie bietet eine hervorragende Kombination aus hoher Infrastruktur und Lebensqualität, guter Verkehrsanbindung und zentral?zumutbarer Erreichbarkeit von Einkauf, Bildung und Freizeit. Kurz gesagt: eine attraktive Wohnlage mit Alltagstauglichkeit und Wertpotenzial.

Property ID: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 131.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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