

Badendorf

## Stylish bungalow with a high degree of privacy in a quiet cul-de-sac location

Property ID: 25091008



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

**PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 138 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 612 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25091008 - 23619 Badendorf

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

Property ID: 25091008 - 23619 Badendorf

## At a glance

|                      |              |                       |                                                                           |
|----------------------|--------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25091008     | Purchase Price        | 695.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 138 m²   | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Available from       | 24.11.2025   |                       |                                                                           |
| Rooms                | 4            |                       |                                                                           |
| Bedrooms             | 3            |                       |                                                                           |
| Bathrooms            | 2            | Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Year of construction | 2013         | Construction method   | Solid                                                                     |
| Type of parking      | 2 x Car port | Equipment             | Terrace, Built-in kitchen                                                 |

Property ID: 25091008 - 23619 Badendorf

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final Energy Demand                                  | 69.00 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 21.08.2035         | Energy efficiency class                              | A                         |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 2013                      |

Property ID: 25091008 - 23619 Badendorf

## The property



Property ID: 25091008 - 23619 Badendorf

## The property



Property ID: 25091008 - 23619 Badendorf

## The property



Property ID: 25091008 - 23619 Badendorf

## The property



Property ID: 25091008 - 23619 Badendorf

## The property



Property ID: 25091008 - 23619 Badendorf

## The property



Property ID: 25091008 - 23619 Badendorf

## The property



Property ID: 25091008 - 23619 Badendorf

## The property



Property ID: 25091008 - 23619 Badendorf

## The property



Property ID: 25091008 - 23619 Badendorf

## The property



Property ID: 25091008 - 23619 Badendorf

## The property



Property ID: 25091008 - 23619 Badendorf

## A first impression

For sale is a high-quality, energy-efficient bungalow built in 2013, situated on a generous plot of approximately 612 m<sup>2</sup>. The living space of approximately 138 m<sup>2</sup> is distributed across four spacious rooms and two modern bathrooms. The well-designed layout appeals equally to couples, families, or discerning active seniors who value comfortable living and contemporary amenities. Move in and feel right at home – the house is perfectly prepared for the future and will require minimal maintenance for years to come. The spacious entrance hall leads directly to the right into the open-plan living and dining area, which boasts an impressive ceiling height of up to approximately 4.30 m in the living room, creating an exceptional sense of space. Floor-to-ceiling windows provide natural light throughout the day and offer direct access to several terraces. Sun and insect screens provide exceptional comfort, especially during the summer months. The heart of the home is the open-plan Nobilia kitchen. High-quality Siemens appliances, a well-designed work surface, and ample storage solutions meet the highest standards of functionality and elegance. Halogen lights add stylish accents to both the kitchen and living area. The entire property features underfloor heating, ensuring comfortable warmth in every room. Combined with a modern Vaillant gas central heating system, this guarantees efficient and economical operation. A practical utility room is located at the rear of the kitchen. Adjacent to the living area is the master bedroom with an en-suite bathroom, complete with a bathtub, windows, and garden views. To the left of the hallway are two children's bedrooms and a second bathroom, suitable for children or guests. The layout offers a high degree of privacy for families while also allowing for comfortable living well into old age, as the left side of the house can be used for guests or a caregiver. The beautifully landscaped outdoor area provides plenty of space for leisure activities. The wraparound terraces with WPC decking are modern, easy to maintain, and offer the opportunity to follow the sun. A trampoline provides extra fun for the little ones. The property is enclosed by a privacy fence, so children and all their belongings (including the dog) can play safely outdoors. The convenient double carport with a solar panel on the roof for generating and storing electricity and offers ample space for two cars. The house is also located in a quiet, family-friendly cul-de-sac, used only by residents, their guests, and the post office – a truly peaceful setting! With its high-quality features, efficient building technology, and well-designed floor plan, this bungalow offers a comfortable living environment. We encourage you to schedule a viewing appointment to see the property for yourself and experience the pleasant atmosphere of this special home – we look forward to your call! For a 360-degree tour, please click on this link: <https://tour.ogulo.com/jBWm>

Property ID: 25091008 - 23619 Badendorf

## Details of amenities

- \* Baujahr 2013
- \* 4 Zimmer
- \* ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 612 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* Fußböden: poliertes Feinsteinzeug, Industrielaminat, Parkett im SZ & Kinderzimmer (aus 2024)
- \* Fußbodenheizung in allen Zimmern
- \* offene, moderne Einbauküche von Nobilia mit Siemens Geräten
- \* Kühlschrank aus 2025 (Side-by-side)
- \* 4,30 m Deckenhöhe am höchsten Punkt im Wohnzimmer
- \* dreifach verglaste Holzfenster, weiß gestrichen, mit getönten Scheiben
- \* Plissees von Jaloucity an allen Fenstern (2021)
- \* Sonnenschutz & Fliegengitter an allen zu öffnenden Fenstern (2021)
- \* Halogenleuchten
- \* Eltern-Bad & Gästebad jeweils mit bodentiefer Dusche & Fenster
- \* Eltern-Bad dazu auch mit Bidet und Badewanne
- \* Einbauschränke im HWR eingebaut, WM + Trockner in rückenfreundlicher Höhe
- \* Gasheizung der Firma Vaillant
- \* energieeffizientes Haus mit geringen Verbräuchen
- \* Solaranlage für Strom (Speicher und Rückgewinnung)
- \* mehrere Terrassen
- \* Sichtschutzzaun
- \* Grundstück komplett eingefriedet
- \* Dachrinnen & Fallrohre aus Zink
- \* Trampolin
- \* Doppelcarport vor dem Haus mit Stromanschluss & Bluelight-Beleuchtung
- \* ruhige Sackgassenlage

Property ID: 25091008 - 23619 Badendorf

## All about the location

Diese attraktive Immobilie befindet sich in einer ruhiger Sackgassenlage von Badendorf, einer naturnahen und familienfreundlichen Gemeinde im Kreis Stormarn – nur wenige Autominuten westlich der Hansestadt Lübeck gelegen. Die ruhige Wohnlage verbindet ländlichen Charme mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur.

### Freizeit & Natur

Badendorf liegt eingebettet in eine grüne Landschaft mit Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern – ideal für Spaziergänge, Radfahren oder Joggen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum beliebten Golfclub Reinfeld, der mit gepflegten Fairways und einem stilvollen Clubhaus zu sportlicher Erholung einlädt. Auch das nahegelegene Landschaftsschutzgebiet „Wüstenei“ sowie verschiedene Badeseen in der Umgebung bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und Familien.

### Einkauf & Versorgung

In nur ca. 10 Minuten erreichen Sie den CITTI-Park Lübeck, eines der größten Einkaufszentren der Region mit zahlreichen Fachgeschäften, Supermärkten, Restaurants und Dienstleistungen – ideal für den täglichen Bedarf und darüber hinaus.

### Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet: Die Autobahnen A1 (Richtung Hamburg/Lübeck) und A20 (Richtung Rostock) sind in wenigen Minuten erreichbar. Damit gelangen Sie zügig in die Lübecker Innenstadt (ca. 15 Minuten), nach Hamburg (ca. 45 Minuten) sowie zur Ostseeküste, z.B. nach Travemünde oder Timmendorfer Strand.

### Bildung & Infrastruktur

Eine Kita befindet sich direkt in Badendorf. Schulen und weitere Betreuungseinrichtungen sind im benachbarten Zarpen und in Reinfeld schnell zu erreichen.

Property ID: 25091008 - 23619 Badendorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 69.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25091008 - 23619 Badendorf

## 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)