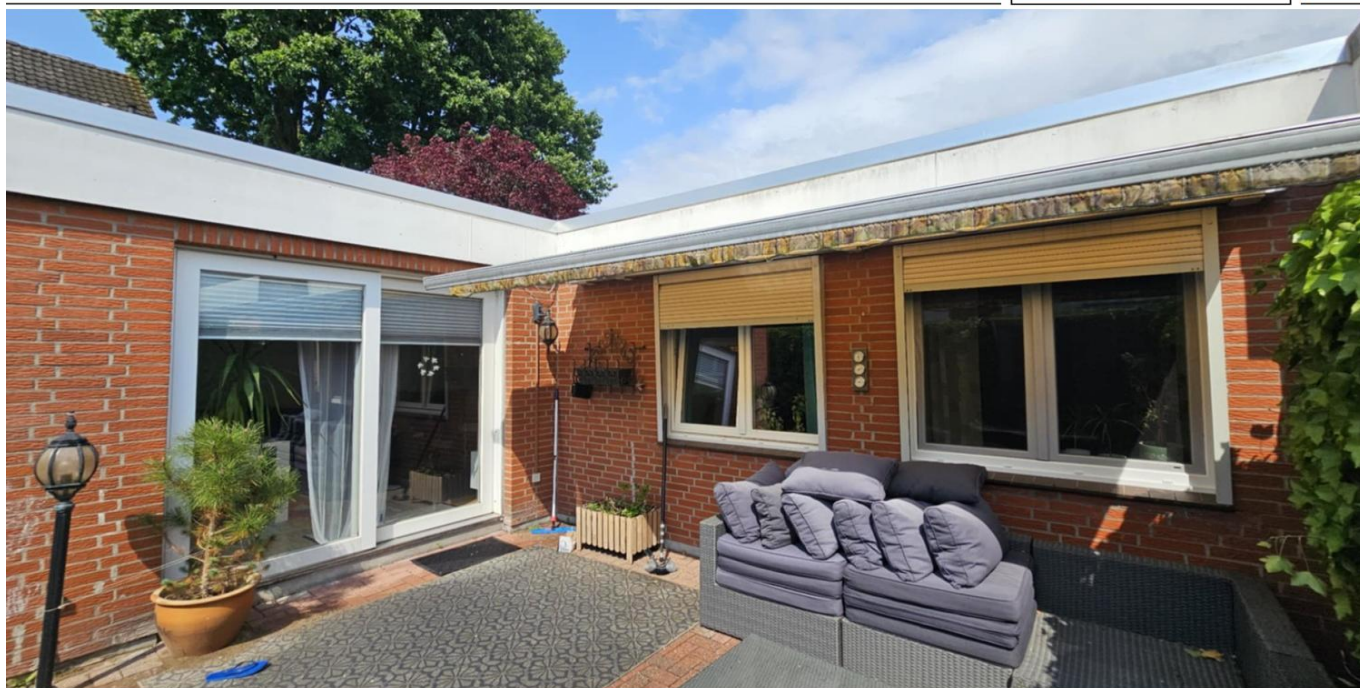


Bad Schwartau

Single-level living with an easy-care garden in a cul-de-sac location

Property ID: 25169019_1



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 379.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 103,5 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 344 m²

Property ID: 25169019_1 - 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: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

At a glance

Property ID	25169019_1
Living Space	ca. 103,5 m ²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1980

Purchase Price	379.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 56 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	208.37 kWh/m²a
Energy certificate valid until	11.06.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

The property



Property ID: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

The property



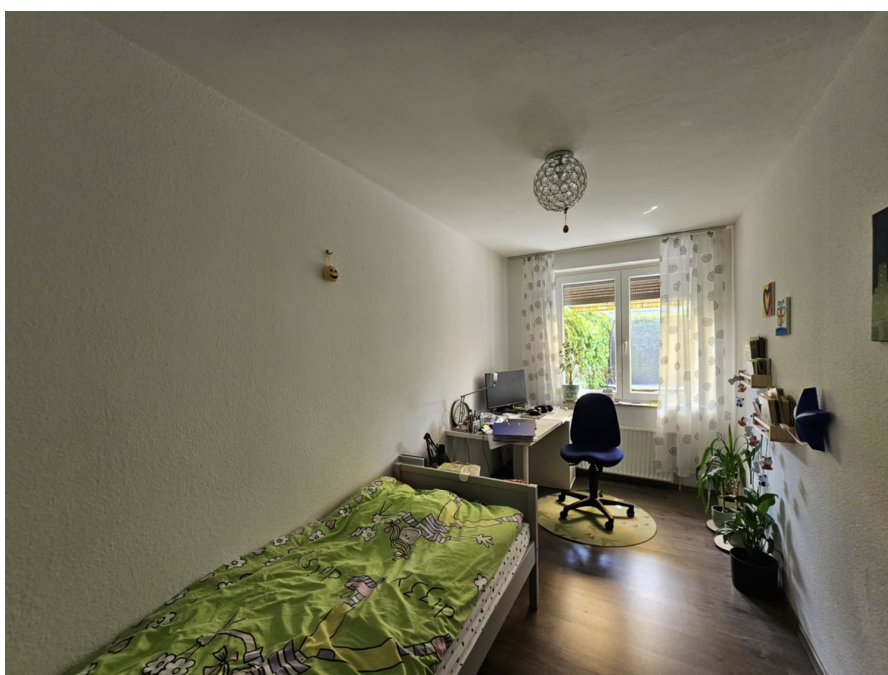
Property ID: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

The property



Property ID: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

The property



Property ID: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

The property



Property ID: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

The property



Property ID: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

The property



Property ID: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

The property



Property ID: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

The property



Property ID: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

A first impression

This well-maintained semi-detached house, built in 1980, offers approximately 103.5 m² of living space with a comfortable layout comprising four rooms. The house sits on a half share of a plot of approximately 689 m², corresponding to a private share of about 344.5 m². This property has been continuously maintained and modernized. Upon entering the house, you find yourself in the entrance hall of the ground floor. To the right is the kitchen, and to the left, the guest WC with shower. Next, you enter the spacious and light-filled living room. Parquet flooring creates a pleasant living atmosphere, while a working fireplace adds to the comfort and coziness. The adjoining terrace is equipped with an awning and invites you to relax outdoors. A hallway adjoining the living room provides access to all bedrooms – currently two children's rooms and a master bedroom – as well as a bathroom with a bathtub and a storage room at the end of the hallway. A solid staircase leads from the hallway to the basement. Here, you have approximately 56 m² of usable space for hobbies, guests, and storage. A laundry room and the boiler room complete the offering. The nearly new Viessmann gas heating system, installed in July 2023, and the extensive roof repairs in April 2023 are part of the recent modernizations that make the house energy-efficient and weatherproof. All windows were replaced in 2021, with the exception of the living room window, and are equipped with exterior roller shutters. The front door was also replaced in 2021 and provides added security. A duplex garage offers space for your car and completes the available space. The property, along with its immediate neighbor, is part of a condominium association (WEG) that was originally built as such. There is a declaration of division that regulates the individual and common property. No maintenance fees, owners' meetings, or similar arrangements are required. Only the garage complex in front of the house is managed by a property manager. A small monthly fee is charged for the management of the garage complex (covering electricity, insurance, and a maintenance reserve). The property has been rented since September 2020 and generates a monthly net rent of €1,200. The tenancy agreement is still in effect, which makes this semi-detached house an attractive potential investment property. However, it is expected that the property will be available for immediate occupancy from spring 2026, as the current tenants are planning to move. This semi-detached house is ideal for families seeking a well-maintained and well-equipped property in a quiet setting. The combination of attractive architecture, practical layouts, and a peaceful location offers you and your family a comfortable home. The bungalow style – "single-level living" – makes this property attractive for older couples, especially the low-maintenance garden with its small lawn. Contact us for more information or to arrange a viewing – we look forward to meeting you!

Property ID: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

Details of amenities

- * Baujahr 1980
- * 4 Zimmer
- * ca. 102 m² Wohnfläche
- * ca. 56 m² Nutzfläche (Keller)
- * ca. 689 m² Grundstück zu 1/2 Miteigentumsanteil (= ca. 344,5 m²)
- * Stäbchenparkett im Wohnzimmer
- * funktionsfähiger Kamin im Wohnzimmer
- * Gäste-WC mit Dusche (mit Fenster)
- * Einbauküche aus 2013 (gegen Abstandszahlung an jetzigen Mieter)
- * Tageslichtbad mit Wanne
- * zwei gleich große Kinderzimmer mit Laminat
- * praktischer Abstellraum im Flur
- * Teilkeller mit Gästezimmer oder großem Hobbyraum
- * Viessmann Gasheizung aus 07/2023
- * Dachinstandsetzung in 04/2023
- * alle Fenster neu in 2021, bis auf das WZ-Fenster
- * neue Haustür aus 2021
- * Terrasse mit Markise, pflegeleichter Gartenbereich
- * Außenrollläden
- * 1 Duplex-Garage - nicht geeignet für große PKW!
- * vermietet zu 1200 € Kaltmiete per Monat seit 09/2020 (ungekündigt)
- * das Haus und das Nachbarhaus sind nach WEG aufgeteilt
- * der Garagenhof wird durch einen Verwalter betreut, hierfür entfallen geringfügige Gebühren

Property ID: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer Sackgasse von Bad Schwartau, einer beliebten Kur- und Wohlfühlstadt im Herzen von Schleswig-Holstein. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage aus, die sowohl Erholung als auch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte bietet.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter das bekannte Kurzentrum und die malerische Natur der Umgebung. Der Riesebusch oder Kurpark lädt zu schönen Spaziergängen ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Sie schnell und bequem nach Lübeck, Timmendorfer Strand oder in andere umliegende Orte gelangen.

Die Lage ist ideal für alle, die eine ruhige Wohngegend mit guter Infrastruktur suchen, aber dennoch die Nähe zu urbanen Zentren schätzen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, Grünflächen und einer freundlichen Nachbarschaft.

Property ID: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 208.37 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 25169019_1 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com