

Bad Schwartau

# ¡VENDIDO! Villa con 2 viviendas unifamiliares y varios balcones en una zona residencial muy cotizada.

Número de propiedad: 25169003



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

PRECIO DE COMPRA: 595.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 237,3 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 721 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25169003 - 23611 Bad Schartau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## De un vistazo

Número de propiedad	25169003
Superficie habitable	ca. 237,3 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	10
Baños	3
Año de construcción	1903
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	595.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	208.10 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	06.06.2026	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1903



Número de propiedad: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad





Número de propiedad: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad



Número de propiedad: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad





Número de propiedad: 25169003 - 23611 Bad Schartau

## La propiedad





Número de propiedad: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad



Número de propiedad: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad





Número de propiedad: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad





Número de propiedad: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad



Número de propiedad: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0451 - 88 18 322 0**

Shop Bad Schwartau | Lübecker Straße 1 | 23611 Bad Schwartau | [bad.schwartau@von-poll.com](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

Número de propiedad: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## Una primera impresión

Nos complace ofrecerle una villa Art Nouveau para dos familias, construida en 1903, en una ubicación residencial privilegiada en Bad Schwartau, el lugar ideal para vivir entre las ciudades de Lübeck y Hamburgo y la costa del mar Báltico, con un valor añadido para el ocio. La espaciosa propiedad ofrece aproximadamente 237 m² de espacio habitable y una variedad de posibilidades de diseño. La casa se encuentra en una parcela de 721 m² de terreno y es ideal para familias numerosas o para combinar vivienda y trabajo o vivienda e inversión, ya que una de las unidades puede alquilarse. La casa bifamiliar se divide en dos apartamentos independientes, cada uno con su propio balcón, que pueden utilizarse individualmente o alquilarse. El apartamento de la planta baja tiene una superficie aproximada de 94,3 m² y cuenta con un amplio salón, una cocina independiente con balcón, un dormitorio con balcón con vistas al jardín, un baño y un aseo de cortesía. El segundo apartamento, ubicado en la planta superior, ofrece aproximadamente 143 m² de espacio habitable distribuidos en dos plantas. Cuenta con una amplia sala de estar, varias habitaciones versátiles (aptas para dormitorios o habitaciones infantiles), cocina y dos baños modernos. Uno de los baños se reformó en 2022 y está equipado con ducha. Esta unidad también cuenta con una galería y un balcón. El apartamento tiene su propia conexión eléctrica y un sistema de calefacción central de gas independiente, instalado en 2015. El agua caliente se suministra mediante calentadores de agua instantáneos. La casa también incluye un sótano completo con cuatro habitaciones, una de las cuales está aislada y calefactada, ideal para usarla como oficina o sala de fiestas. Las habitaciones restantes son aptas para almacenamiento o como vivienda para los inquilinos. Las ventanas de la casa son predominantemente de doble acristalamiento y se reemplazaron en 2006; están hechas de madera de alta calidad. Un pintoresco ciruelo adorna el jardín, que se encuentra apartado de la calle, y la zona exterior ofrece más oportunidades para los amantes de la jardinería. Hay una cochera y plazas de aparcamiento adicionales disponibles. La propiedad no está catalogada y no tiene cargas, lo que ofrece a los compradores potenciales flexibilidad en cuanto a su uso y posibles modificaciones. La casa se encuentra en buen estado general, pero tiene potencial de renovación, como la actualización del sistema eléctrico, el aislamiento y otras pequeñas mejoras estéticas. Haga clic aquí para un recorrido virtual de 360 grados de la propiedad: <https://tour.ogulo.com/V6YC> ¿Le interesa? Contáctenos ahora para programar una visita personal. ¡Esperamos su contacto!



Número de propiedad: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## Detalles de los servicios

- \* Baujahr 1903
- \* freistehendes Zweifamilienhaus, unterteilt in 2 Wohnungen mit Balkonen
- \* ca. 237,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 721 m<sup>2</sup> Grundstück (Eigenland)
- \* Erdgeschosswohnung: ca. 94,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit 3 Zimmern: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad & Gästebad, zwei Balkone (einer mit elektrischer Markise, der andere am Schlafzimmer gen Garten mit Nordausrichtung, beide mit Holzbelag), eigene Gastherme aus 2015
- \* Obergeschosswohnung: ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit 7 Zimmern: Wohnzimmer, diverse Schlaf- oder Kinderzimmer, eine Küche, zwei Bäder (eins ca. 2022 renoviert mit Dusche, eins mit Wanne), Loggia & Balkon, hier überwiegend Laminatfußboden, eigene Gastherme aus 2015
- \* Vollkeller (4 Räume, einer gedämmt, beheizt und u.a. als Büro nutzbar)
- \* Fußboden: Fliesen, Terrakotta & Dielen (Pitchpine)
- \* zwei voll ausgestattete Küchen, im Erdgeschoss aus 2012
- \* Gasetagenheizung aus 2015 (Brötje)
- \* Warmwasser über Durchlauferhitzer
- \* eigene Stromanschlüsse pro Einheit
- \* Fenster 2fach verglast, überwiegend aus 2006, Holz
- \* Dach ca. 40 Jahre alt
- \* Eigenlandgrundstück mit Zwetschgenbaum & Entfaltungsmöglichkeiten
- \* Außenwasseranschluss
- \* Carport & davor weitere Abstellmöglichkeiten für PKW
- \* kein eingetragenes Baudenkmal
- \* keine bestehenden Baulasten
- \* energetischer Renovierungsbedarf gemäß weiterer Absprache

Número de propiedad: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einem begehrten Villengebiet innerhalb des Ortes und bietet Ihnen dennoch kurze Wege zum Zentrum, zur Autobahn und zu Naherholungsflächen, die zum täglichen Spaziergang einladen. Bad Schwartau liegt südöstlich von Lübeck und ist bekannt für seine Nähe zur Ostsee sowie für die Schwartauer Werke, einen bedeutenden Hersteller von Marmelade und Konfitüren. Die Immobilie selbst befindet sich im Stadtteil Cleverbrück.

In der Nähe befinden sich u.a.:

- der Schwartauer See: ein malerischer See, der sich ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten eignet
- die Bad Schwartauer Salzoase & die Sauna-Landschaft, die Ruhe und Entspannung bieten
- das Lohmühle Stadion: das Heimstadion des VfB Lübeck, das für Fußballspiele und Veranstaltungen genutzt wird.

Bad Schwartau verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. 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.

Die Autobahn A1 in Richtung Küste als auch in Richtung Lübeck/Hamburg ist innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.

Número de propiedad: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.6.2026.

Endenergiebedarf beträgt 208.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.

Die Energieeffizienzklasse ist G.



Número de propiedad: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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