

Bad Schwartau

# Villa mit 2 Parteien, Carport & diversen Balkonen in begehrter Wohnlage

Número de propiedad: 25169003\_1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



[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\_1 - 23611 Bad Schwartau

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

Número de propiedad: 25169003\_1 - 23611 Bad Schwartau

## De un vistazo

Número de propiedad	25169003_1
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
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25169003\_1 - 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\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad



### Ihre Immobilienspezialisten

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

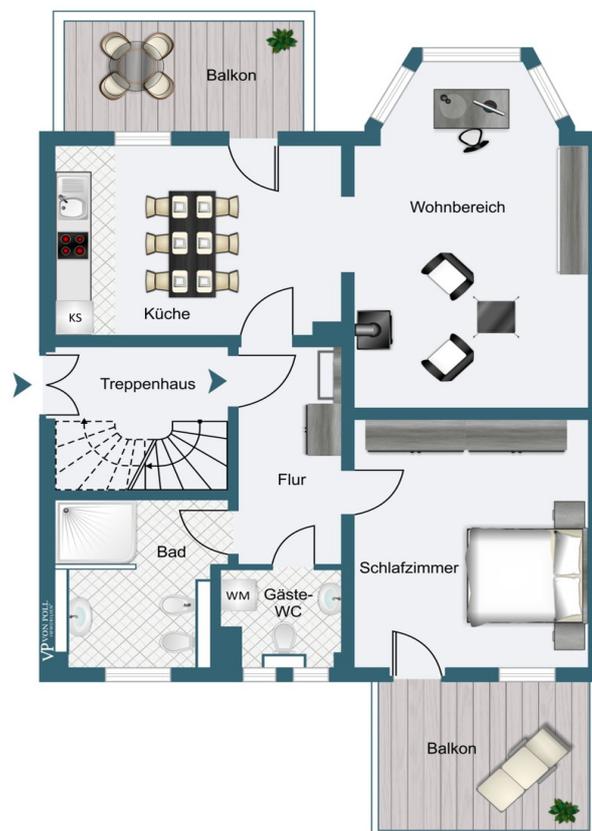
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

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

Número de propiedad: 25169003\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Planos de planta



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25169003\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Una primera impresión

Hiermit offerieren wir Ihnen eine als Zweifamilienhaus errichtete Jugendstilvilla aus dem Jahre 1903 in exponierter Wohnlage von Bad Schwartau, dem idealen Wohnort zwischen Stadt (Lübeck & Hamburg) und der Ostseeküste als Erholungsmehrwert. Die geräumige Immobilie bietet auf ca. 237 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus steht auf einem ca. 721 m<sup>2</sup> großen Eigenlandgrundstück und eignet sich ideal für große Familien oder für eine Kombination aus Wohnen & Arbeiten oder Wohnen & Investment, da eine Partei vermietet werden könnte. Das Zweifamilienhaus ist in zwei separate Wohneinheiten mit eigenen Balkonen unterteilt und kann individuell genutzt oder vermietet werden. Die Erdgeschosswohnung erstreckt sich über ca. 94,3 m<sup>2</sup> und bietet ein großes Wohnzimmer, eine separate Küche mit Balkon, ein Schlafzimmer mit Balkon zum Garten sowie ein Badezimmer und ein Gästebad. Im Obergeschoss befindet sich die zweite Wohneinheit mit ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche sich über 2 Ebenen erstreckt und durch einen großzügigen Wohnbereich, mehrere flexibel nutzbare Zimmer (beispielsweise als Schlaf- oder Kinderzimmer), eine Küche und zwei moderne Bäder auszeichnet. Eines der Bäder wurde im Jahr 2022 renoviert und mit einer Dusche ausgestattet. Diese Einheit besitzt zudem eine Loggia und einen Balkon. Die Wohnung hat einen eigenen Stromanschluss sowie eine eigene Gasetagenheizung aus 2015. Die Warmwasserversorgung läuft über Durchlauferhitzer. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen des Hauses gehört ein Vollkeller mit vier Räumen, von denen einer gedämmt und beheizt ist und sich somit gut als Büro oder Partykeller nutzen ließe. Die weiteren Räumlichkeiten dienen Abstellzwecken oder als Raum für die Mietpartei. Die Fenster des Hauses sind überwiegend doppelt verglast und wurden 2006 erneuert; sie bestehen aus hochwertigem Holz. Das Dach des Hauses ist etwa 40 Jahre alt und könnte in absehbarer Zukunft eine Erneuerung erfordern. In dem von der Straße entfernt gelegenen Gartenbereich findet sich ein malerischer Zwetschgenbaum - der Außenbereich bietet zudem weitere Entfaltungsmöglichkeiten für Hobbygärtner. Zum Parken stehen ein Carport sowie weitere Plätze für PKW zur Verfügung. Die Immobilie ist kein eingetragenes Baudenkmal und es bestehen keine Baulasten, was potenziellen Käufern Flexibilität bei der Nutzung und eventuellen Umgestaltungen gewährt. Der Zustand des Hauses ist insgesamt gut, dennoch besteht Renovierungspotenzial, bspw. bei der Erneuerung der Elektrik, der Dämmung und weitere kleinere Schönheitsarbeiten. Hier gelangen Sie zu dem virtuellen 360-Grad-Rundgang der Immobilie: <https://tour.ogulo.com/V6YC> Wir haben Ihr Interesse geweckt? Melden Sie sich jetzt zur Terminierung eines individuellen Besichtigungstermins - wir freuen uns auf Sie!

Número de propiedad: 25169003\_1 - 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\_1 - 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\_1 - 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)