

Bad Schwartau

Elegante casa con gran parcela privada en una ubicación privilegiada en Bad Schwartau para los gustos más exigentes.

Número de propiedad: 25169030



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

PRECIO DE COMPRA: 1.095.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 258,36 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 904 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25169030 - 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: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25169030                                       |
| Superficie habitable | ca. 258,36 m <sup>2</sup>                      |
| Habitaciones         | 6                                              |
| Dormitorios          | 5                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 1938                                           |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 1.095.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada                      |

Número de propiedad: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 19.10.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 131.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2009                   |



Número de propiedad: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad



Número de propiedad: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad





Número de propiedad: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad



Número de propiedad: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad





Número de propiedad: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad



Número de propiedad: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad



Número de propiedad: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad





Número de propiedad: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad



Número de propiedad: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad



Número de propiedad: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad





Número de propiedad: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad





Número de propiedad: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad





Número de propiedad: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad





Número de propiedad: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad



Número de propiedad: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad





Número de propiedad: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad



Número de propiedad: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad





Número de propiedad: 25169030 - 23611 Bad Schartau

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, bien cuidada, combina un encanto acogedor con la comodidad de una vida moderna y ofrece una generosa superficie habitable y útil de aproximadamente 258,36 m<sup>2</sup> en una parcela de aproximadamente 904 m<sup>2</sup>. La casa y el terreno tienen una atractiva orientación suroeste. La combinación de una ubicación privilegiada, una amplia parcela y un interior elegante es una rareza en el mercado. Esta tranquila y codiciada zona residencial es ideal para propietarios exigentes que valoran la calidad y un entorno de vida contemporáneo. Entre 2000 y 2015 se llevaron a cabo numerosas renovaciones y modernizaciones con gran atención al detalle y utilizando materiales de alta calidad. Durante este período, la casa fue completamente renovada, remodelada y modernizada. Además, el mantenimiento continuo subraya el alto nivel de calidad de esta propiedad. Al entrar, primero se encuentra el vestíbulo y luego se accede al interior. La cocina, el salón y el baño de invitados con ducha son accesibles desde el pasillo. El espacioso salón, con sus enormes ventanales, proporciona abundante luz natural y se divide en comedor y sala de estar, junto a la cual se encuentra la acogedora sala de estar con chimenea y vistas a la terraza y al jardín. Las ventanas que dan a la calle tienen cortinas opacas, lo que garantiza la máxima privacidad. Una chimenea, con mantenimiento regular y lista para usar, proporciona un ambiente cálido y confortable; el salón también cuenta con calefacción por suelo radiante. Una escalera de madera maciza conduce cómodamente a la planta superior, donde se encuentran los dos dormitorios infantiles, un baño con ducha y bañera, y el dormitorio principal con armario empotrado integrado. Una escalera de caracol conduce al ático, convertido en vivienda en 2005: una estancia continua que se puede dividir en zonas temáticas y es ideal para un adolescente o para trabajar desde casa, practicar deportes y disfrutar de aficiones (por ejemplo, una sala de yoga con vistas). El sótano alberga el lavadero, con espacio para lavadora y secadora, así como una habitación de invitados (también con espacio habitable). Junto a esta se encuentra la zona de bienestar con sauna, piscina de agua fría, ducha y toallero. Aquí, o junto a la chimenea del salón, podrá disfrutar cómodamente de los grises y húmedos días de invierno. En el exterior, una terraza de 40 m<sup>2</sup> orientada al suroeste con tarima de madera, parasoles y toldos laterales eléctricos, iluminación automática y un seto que le proporciona privacidad le invita a relajarse. El jardín de fácil mantenimiento con cerezos y manzanos, un seto de tuya madura para mayor privacidad, sistema de riego automático, portones eléctricos y un garaje doble garantizan el máximo confort. Hay aparcamiento adicional disponible en el largo camino de entrada. Esta casa cumple con los más altos estándares de calidad de vida, amplitud y tecnología. Le invitamos a concertar una visita para que descubra las ventajas de esta propiedad única. Para una primera visita virtual y una primera impresión, haga clic aquí: <https://tour.ogulo.com/1pEP>

Número de propiedad: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## Detalles de los servicios

- \* 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



Número de propiedad: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## Todo sobre la ubicación

### 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.

Número de propiedad: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## Otros datos

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.



Número de propiedad: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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)