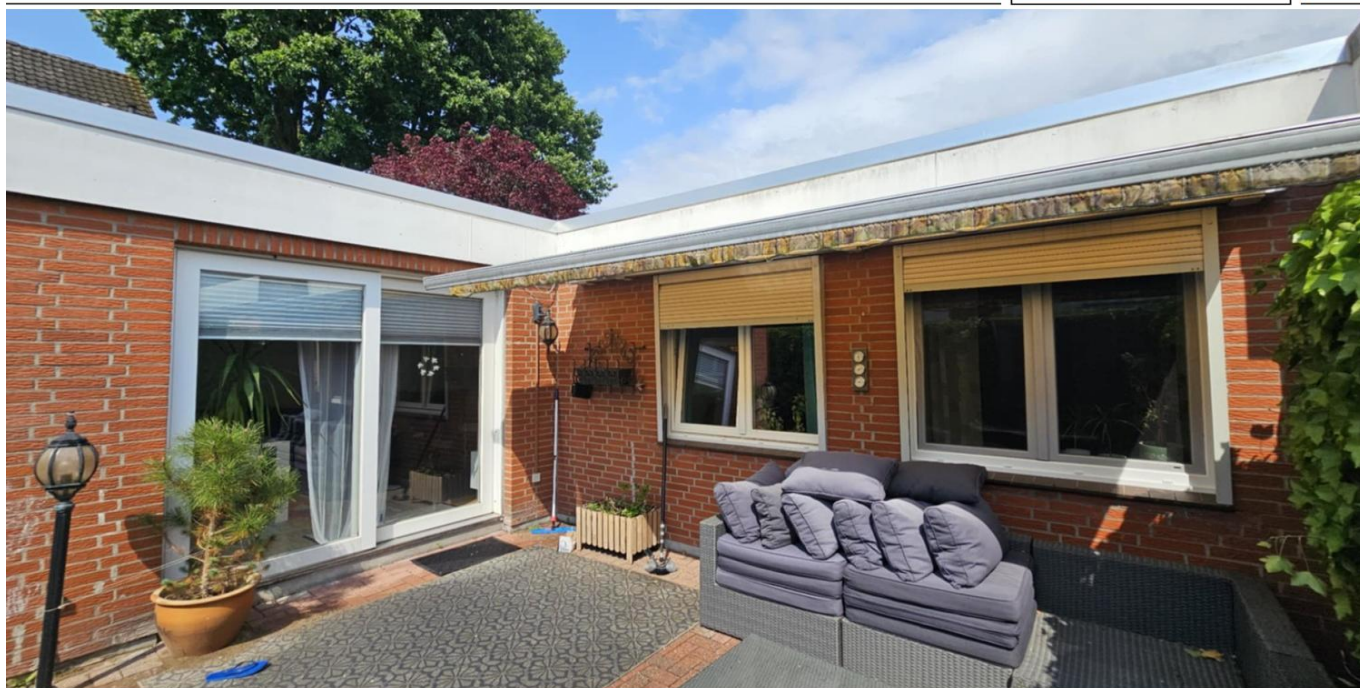


Bad Schwartau

## Vivienda de un solo nivel con un jardín de fácil cuidado en una calle sin salida.

Número de propiedad: 25169019\_1



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

PRECIO DE COMPRA: 379.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 103,5 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 344 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25169019\_1 - 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: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## De un vistazo

Número de propiedad	25169019_1
Superficie habitable	ca. 103,5 m <sup>2</sup>
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1980

Precio de compra	379.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 56 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	11.06.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	208.37 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad





Número de propiedad: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad



Número de propiedad: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

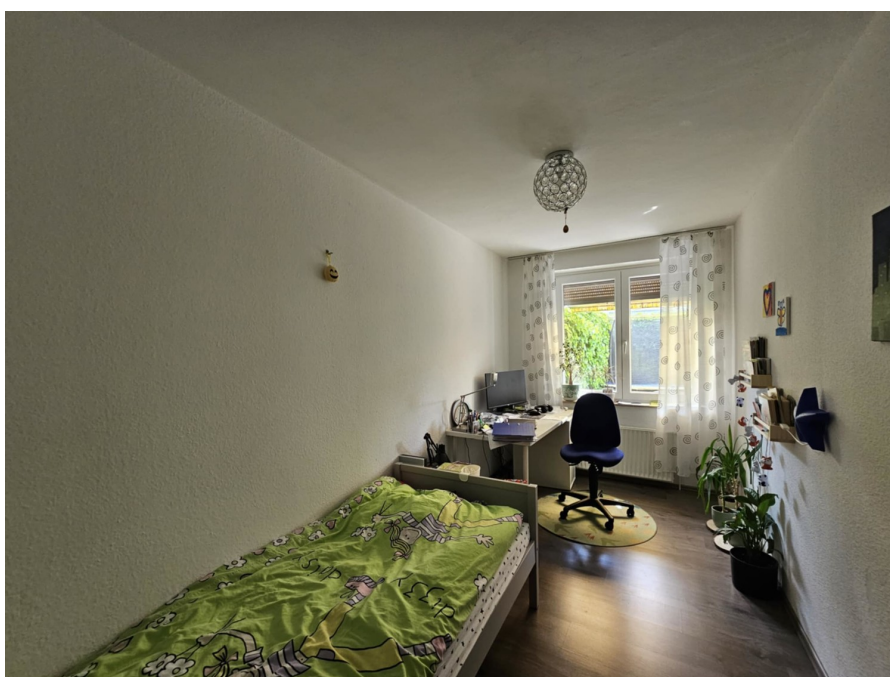
## La propiedad





Número de propiedad: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad





Número de propiedad: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad



Número de propiedad: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad





Número de propiedad: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad



Número de propiedad: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad





Número de propiedad: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La propiedad



Número de propiedad: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Una primera impresión

Esta casa adosada, construida en 1980 y en perfecto estado, ofrece aproximadamente 103,5 m<sup>2</sup> de espacio habitable con una cómoda distribución que consta de cuatro habitaciones. La casa se ubica en la mitad de una parcela de aproximadamente 689 m<sup>2</sup>, lo que corresponde a una parcela privada de unos 344,5 m<sup>2</sup>. Esta propiedad se ha mantenido y modernizado continuamente. Al entrar en la casa, se encuentra en el recibidor de la planta baja. A la derecha se encuentra la cocina y, a la izquierda, el aseo de invitados con ducha. A continuación, se accede al amplio y luminoso salón. El suelo de parquet crea un ambiente agradable, mientras que una chimenea en funcionamiento contribuye a la comodidad y la calidez. La terraza contigua está equipada con un toldo e invita a relajarse al aire libre. Un pasillo contiguo al salón da acceso a todos los dormitorios (actualmente dos habitaciones infantiles y un dormitorio principal), así como a un baño con bañera y un trastero al final del pasillo. Una sólida escalera conduce desde el pasillo al sótano. Aquí dispone de aproximadamente 56 m<sup>2</sup> de espacio útil para ocio, invitados y almacenamiento. Un lavadero y la sala de calderas completan la oferta. El sistema de calefacción de gas Viessmann, prácticamente nuevo, instalado en julio de 2023, y la amplia reparación del tejado en abril de 2023 forman parte de las recientes modernizaciones que hacen que la casa sea energéticamente eficiente y resistente a la intemperie. Todas las ventanas se cambiaron en 2021, excepto la del salón, y están equipadas con persianas exteriores. La puerta de entrada también se cambió en 2021 y proporciona mayor seguridad. Un garaje dúplex ofrece espacio para su coche y completa el espacio disponible. La propiedad, junto con su vecino inmediato, forma parte de una comunidad de propietarios (WEG) que originalmente se construyó como tal. Existe una declaración de división que regula la propiedad individual y común. No se requieren cuotas de mantenimiento, juntas de propietarios ni acuerdos similares. Solo el complejo de garajes frente a la casa está gestionado por un administrador de propiedades. Se cobra una pequeña cuota mensual por la administración del complejo de garajes (que cubre electricidad, seguro y una reserva de mantenimiento). La propiedad está alquilada desde septiembre de 2020 y genera una renta neta mensual de 1200 €. El contrato de arrendamiento sigue vigente, lo que convierte a esta casa adosada en una atractiva inversión potencial. Sin embargo, se espera que la propiedad esté disponible para ocupación inmediata a partir de la primavera de 2026, ya que los inquilinos actuales planean mudarse. Esta casa adosada es ideal para familias que buscan una propiedad bien mantenida y equipada en un entorno tranquilo. La combinación de una arquitectura atractiva, una distribución práctica y una ubicación tranquila les ofrece a usted y a su familia un hogar confortable. El estilo bungalow, "vivienda en una sola planta", hace que esta propiedad sea atractiva para parejas mayores, especialmente por su jardín de fácil

mantenimiento con una pequeña zona de césped. Contáctenos para obtener más información o para concertar una visita. ¡Esperamos conocerle!

Número de propiedad: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Detalles de los servicios

- \* Baujahr 1980
- \* 4 Zimmer
- \* ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 56 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Keller)
- \* ca. 689 m<sup>2</sup> Grundstück zu 1/2 Miteigentumsanteil (= ca. 344,5 m<sup>2</sup>)
- \* 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



Número de propiedad: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 208.37 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Número de propiedad: 25169019\_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)