

Bad Schwartau

Saniertes Einfamilienhaus in bevorzugter Wohnlage

CODE DU BIEN: 25169018



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 124 m² • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 480 m²

CODE DU BIEN: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25169018
Surface habitable	ca. 124 m²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1924
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	549.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	15.03.2031
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	404.70 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



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 | www.von-poll.com/bad-schwartau

CODE DU BIEN: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - ein charmantes Einfamilienhaus in bevorzugter Lage von Bad Schwartau. Ursprünglich im Jahr 1924 erbaut und 1964 um einen Anbau erweitert, präsentiert sich das Haus heute nach einer umfassenden Sanierung/Modernisierung in den Jahren 2020 bis 2022 im neuen Glanz.

Auf ca. 124 m² Wohnfläche finden Sie und Ihre Familie genügend Platz, um sich rundum wohlfühlen. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein gemütliches Wohnzimmer, das zum Entspannen einlädt, sowie eine einladende Wohnküche, die zum gemeinsamen Kochen und geselligen Beisammensein geschaffen ist. Ein modernes Vollbad und ein Gäste-WC ergänzen den Wohnkomfort auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Schlafzimmer, die Ihnen Ruhe und Rückzug bieten. Eine weiteres WC auf dieser Ebene sorgt für einen entspannten, nächtlichen Toilettengang. Das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss schafft zusätzlichen Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse – ob als weiteres Schlafzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum.

Das Haus verfügt über einen Teilkeller, der praktische Lageroptionen bietet und die Heizungsanlage sowie eine Enthärtungsanlage (Fa. Grünbeck) beherbergt.

Das 480 m² große Grundstück ist ein idyllischer Rückzugsort. Mehrere Terrassen laden zu gemütlichen Stunden im Freien ein, während der Balkon des Obergeschosses einen herrlichen Blick in den Garten bietet. Ein separater Abstellraum im Gartenbereich sorgt für praktische Ordnung. Neben Außenstellfläche steht zudem eine Garage für Ihr Fahrzeug bereit.

CODE DU BIEN: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

Détails des commodités

Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen auf einen Blick:

- neue Einbauküche (Induktion mit Abluft (BORA), Backofen und Geschirrspülmaschine (AEG))
- Vollbad und Gäste-WC inkl. aller sanitärer Einrichtungen
- alle Böden (einheitliches Vinylparkett)
- Einbringung einer Fußbodenheizung im EG
- neue Heizkörper im gesamten Haus
- Gas-Zentralheizung (Brennwerttechnik)
- alle Leitungen (Wasser/Abwasser)
- Elektrik (Netzwerkdosen in jedem Raum)
- alle Fenster (Kunststoff, Doppelverglasung)
- nachträgliche Dämmung des Daches im Dachgeschoss
- Pflasterarbeiten (Terrassenanlage und Wege)

CODE DU BIEN: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

Tout sur l'emplacement

Bad Schwartau, die größte Stadt im Kreis Ostholstein, liegt unmittelbar nördlich der Hansestadt Lübeck und bietet eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.

Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Der Bahnhof Bad Schwartau bietet regelmäßige Verbindungen nach Kiel, Lübeck und Neustadt. Zudem ist die Autobahn A1 schnell erreichbar, was eine zügige Anbindung an die Ostseeküste und das Hamburger Umland ermöglicht.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Innenstadt wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und barrierefrei gestaltet. Neben Supermärkten und Fachgeschäften finden sich hier auch gemütliche Cafés und Restaurants.

Bad Schwartau bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der Kurpark mit seinem See sowie der Bürgerpark laden zum Spazieren und Verweilen ein. Sportbegeisterte finden in den örtlichen Vereinen Angebote wie Handball, Tennis und Reiten. Die Nähe zur Ostsee ermöglicht zudem spontane Ausflüge an den Strand, beispielsweise nach Timmendorfer Strand, das nur etwa 10 Kilometer entfernt liegt.

CODE DU BIEN: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.3.2031.

Endenergiebedarf beträgt 404.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thorsten Claus

Kronsfordter Allee 27, 23560 Lübeck

Tel.: +49 451 - 70 98 835 0

E-Mail: luebeck@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com