

Bad Schwartau

# VENDU ! Villa avec 2 logements indépendants et plusieurs balcons dans un quartier résidentiel recherché

**CODE DU BIEN: 25169003**



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

**PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 237,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 721 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25169003 - 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: 25169003 - 23611 Bad Schwartau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25169003	Prix d'achat	595.000 EUR
Surface habitable	ca. 237,3 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	Toit en croupe	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	10	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1903	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre		

CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	208.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.06.2026	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1903

CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau**

## Une première impression

Nous avons le plaisir de vous proposer une villa Art Nouveau bifamiliale construite en 1903, idéalement située dans un quartier résidentiel de premier choix à Bad Schwartau, entre Lübeck, Hambourg et la côte de la mer Baltique, offrant un cadre de vie idéal et un potentiel de loisirs exceptionnel. Cette spacieuse propriété d'environ 237 m<sup>2</sup> de surface habitable offre de nombreuses possibilités d'aménagement. La maison est implantée sur un terrain de 721 m<sup>2</sup> en pleine propriété et convient parfaitement aux familles nombreuses ou à un projet combinant résidence et activité professionnelle, ou encore résidence et investissement locatif, puisqu'un des logements peut être mis en location. La maison est divisée en deux appartements indépendants, chacun avec son propre balcon, pouvant être occupés individuellement ou loués. L'appartement du rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 94,3 m<sup>2</sup>, comprend un grand séjour, une cuisine séparée avec balcon, une chambre avec balcon donnant sur le jardin, une salle de bains et des toilettes invités. Le second appartement, situé à l'étage, offre environ 143 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur deux niveaux. Cet appartement comprend un séjour spacieux, plusieurs pièces modulables (pouvant servir de chambres ou de chambres d'enfants), une cuisine et deux salles de bains modernes. L'une d'elles a été rénovée en 2022 et est équipée d'une douche. Il bénéficie également d'une loggia et d'un balcon. L'appartement dispose de son propre compteur électrique et d'un chauffage central au gaz individuel installé en 2015. L'eau chaude est fournie par des chauffe-eau instantanés. Le sous-sol aménagé comprend quatre pièces, dont une isolée et chauffée, idéale pour un bureau ou une salle de réception. Les autres pièces peuvent servir de rangement ou être aménagées en espace de vie supplémentaire pour les locataires. Les fenêtres, majoritairement à double vitrage, ont été remplacées en 2006 et sont en bois de haute qualité. Un prunier pittoresque orne le jardin, en retrait de la rue, et l'espace extérieur offre de nombreuses possibilités aux amateurs de jardinage. Un abri voiture et des places de parking supplémentaires sont disponibles. Ce bien n'est pas classé et est libre de toute charge, offrant ainsi aux acquéreurs potentiels une grande flexibilité quant à son utilisation et aux modifications possibles. La maison est en bon état général, mais présente un potentiel de rénovation, notamment la mise aux normes du système électrique, l'amélioration de l'isolation et quelques retouches esthétiques. Cliquez ici pour une visite virtuelle à 360° du bien : <https://tour.ogulo.com/V6YC> Intéressé(e) ? Contactez-nous dès maintenant pour programmer une visite personnalisée ! Nous serons ravis de vous renseigner.

CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## Détails des commodités

- \* 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

**CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.

**CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau**

## Contact

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

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)

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

---

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