Bad Schwartau

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

CODE DU BIEN: 25169003

PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 237,3 m² • **PIÈCES:** 10 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 721 m²

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
Surface habitable	ca. 237,3 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	10
Salles de bains	3
Année de construction	1903
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	595.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	06.06.2026
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	208.10 kWh/m²a
Classement énergétique	G
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

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | 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 m² de surface habitable offre de nombreuses possibilités d'aménagement. La maison est implantée sur un terrain de 721 m² 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 m², 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 m² 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 m² Wohnfläche
* ca. 721 m² Grundstück (Eigenland)
* Erdgeschosswohnung: ca. 94,3 m² 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 m² 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 Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.6.2026.
Endenergiebedarf beträgt 208.10 kwh/(m²*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

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

www.von-poll.com