

Bad Schwartau

Maison élégante avec grand terrain privé,  
idéalement située à Bad Schwartau, pour une  
clientèle exigeante.

CODE DU BIEN: 25169030



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

PRIX D'ACHAT: 980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 258,36 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 904 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25169030 - 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: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25169030                      |
| Surface habitable      | ca. 258,36 m <sup>2</sup>     |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1938                          |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 980.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine                                 |

CODE DU BIEN: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 131.00 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 19.10.2035           | Classement énergétique                                | E                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 2009                                  |

CODE DU BIEN: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## Une première impression

Cette maison individuelle, parfaitement entretenue, allie le charme d'une demeure traditionnelle au confort moderne et offre une surface habitable généreuse d'environ 258,36 m<sup>2</sup> sur un terrain en pleine propriété d'environ 904 m<sup>2</sup>. La maison et son jardin bénéficient d'une orientation sud-ouest des plus agréables. L'association d'un emplacement privilégié, d'un grand terrain et d'un intérieur très élégant est rare sur le marché. Ce quartier résidentiel calme et très prisé est idéal pour les propriétaires exigeants qui apprécient la qualité et un cadre de vie contemporain. De nombreuses rénovations et modernisations ont été réalisées entre 2000 et 2015 avec un grand souci du détail et l'utilisation de matériaux haut de gamme. Durant cette période, la maison a été entièrement rénovée, réaménagée et modernisée. De plus, son entretien régulier témoigne de son excellent état. En entrant, on accède d'abord au vestibule, puis aux pièces à vivre. La cuisine, le salon et les toilettes invités avec douche sont accessibles depuis le couloir. Le très spacieux séjour, baigné de lumière naturelle grâce à ses immenses fenêtres, se compose d'un coin repas et d'un salon. Attenant à ce dernier se trouve un coin détente confortable avec cheminée et vue sur la terrasse et le jardin. Les fenêtres donnant sur la rue sont équipées de rideaux occultants, garantissant une intimité maximale. Une cheminée, régulièrement entretenue et prête à l'emploi, procure une chaleur agréable et une ambiance chaleureuse ; un chauffage au sol est également installé dans le séjour. Un escalier en bois massif mène confortablement à l'étage supérieur qui abrite deux chambres d'enfants, une salle de bains avec douche et baignoire, ainsi que la suite parentale avec dressing intégré. Un escalier en colimaçon conduit aux combles, aménagés en espace de vie en 2005. Cette pièce continue peut être divisée en espaces thématiques et se prête parfaitement à la vie d'un adolescent ou à l'aménagement d'un bureau, d'une salle de sport ou d'un atelier (par exemple, une salle de yoga avec vue). Le sous-sol abrite la buanderie, qui offre un espace pour un lave-linge et un sèche-linge, ainsi qu'une chambre d'amis (également aménageable). Attenant à cet espace se trouve un espace bien-être avec sauna, bassin d'eau froide, douche et sèche-serviettes. Vous pourrez y passer d'agréables journées d'hiver, que ce soit près de la cheminée du salon ou ailleurs. À l'extérieur, une terrasse de 40 m<sup>2</sup> exposée sud-ouest, avec terrasse en bois, stores électriques, auvents latéraux, éclairage automatique et haie préservant votre intimité, vous invite à la détente. Le jardin facile d'entretien, agrémenté de cerisiers et de pommiers, d'une haie de thuyas matures, d'un système d'arrosage automatique, d'un portail électrique et d'un garage double, garantit un confort optimal. Un parking supplémentaire est disponible sur la longue allée. Cette maison répond à des exigences élevées en matière de qualité de vie, d'espace et de technologie. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même les

atouts de cette propriété unique. Pour une première visite virtuelle, cliquez ici :  
<https://tour.ogulo.com/1pEP>

CODE DU BIEN: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## Détails des commodités

- \* 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

CODE DU BIEN: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## Tout sur l'emplacement

### 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.

CODE DU BIEN: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25169030 - 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)