

Badendorf

Bungalow élégant offrant une grande intimité dans un cul-de-sac tranquille

CODE DU BIEN: 25091008



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 138 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 612 m²

CODE DU BIEN: 25091008 - 23619 Badendorf

- 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: 25091008 - 23619 Badendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25091008
Surface habitable	ca. 138 m²
Disponible à partir du	24.11.2025
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2013
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	695.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25091008 - 23619 Badendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	21.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	69.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 25091008 - 23619 Badendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25091008 - 23619 Badendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25091008 - 23619 Badendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25091008 - 23619 Badendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25091008 - 23619 Badendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25091008 - 23619 Badendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25091008 - 23619 Badendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25091008 - 23619 Badendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25091008 - 23619 Badendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25091008 - 23619 Badendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25091008 - 23619 Badendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25091008 - 23619 Badendorf

Une première impression

À vendre : un bungalow de grande qualité et écoénergétique, construit en 2013, situé sur un terrain généreux d'environ 612 m². La surface habitable d'environ 138 m² se répartit en quatre pièces spacieuses et deux salles de bains modernes. Son agencement bien pensé séduira aussi bien les couples et les familles que les seniors actifs exigeants, soucieux du confort et des équipements modernes. Emménagez et sentez-vous immédiatement chez vous : la maison est parfaitement préparée pour l'avenir et nécessitera un entretien minimal pour les années à venir. Le hall d'entrée spacieux mène directement, à droite, à la pièce de vie ouverte comprenant salon et salle à manger. Cette dernière bénéficie d'une impressionnante hauteur sous plafond, atteignant environ 4,30 m, créant une sensation d'espace exceptionnelle. De grandes baies vitrées laissent entrer la lumière naturelle tout au long de la journée et offrent un accès direct à plusieurs terrasses. Des stores et des moustiquaires assurent un confort optimal, notamment en été. La cuisine ouverte Nobilia est le cœur de la maison. Équipée d'appareils Siemens haut de gamme, d'un plan de travail bien conçu et de nombreux rangements, elle allie fonctionnalité et élégance. Les luminaires halogènes apportent une touche d'élégance à la cuisine et au séjour. L'ensemble de la maison est équipé d'un chauffage au sol, assurant une chaleur agréable dans chaque pièce. Associé à un système de chauffage central au gaz Vaillant moderne, ce système garantit un fonctionnement efficace et économique. Une buanderie pratique se situe à l'arrière de la cuisine. Attenante au séjour se trouve la chambre parentale avec salle de bains privative, équipée d'une baignoire, de fenêtres et offrant une vue sur le jardin. À gauche du couloir se trouvent deux chambres d'enfants et une deuxième salle de bains, idéales pour les enfants ou les invités. L'agencement offre une grande intimité aux familles tout en permettant un confort optimal même à un âge avancé, l'aile gauche de la maison pouvant être aménagée pour accueillir des invités ou un aidant. Le magnifique jardin paysager offre un vaste espace de détente. Les terrasses en bois composite, qui entourent la maison, sont modernes, faciles d'entretien et permettent de profiter du soleil. Un trampoline assure le divertissement des plus petits. La propriété est entièrement clôturée, garantissant ainsi la sécurité des enfants et de leurs affaires (y compris le chien) en extérieur. Ce double abri voiture pratique, équipé d'un panneau solaire sur le toit pour la production et le stockage d'électricité, offre un espace généreux pour deux véhicules. La maison est située dans une impasse calme et familiale, fréquentée uniquement par les résidents, leurs invités et le bureau de poste – un véritable havre de paix ! Avec ses prestations haut de gamme, sa construction performante et son agencement bien pensé, ce bungalow offre un cadre de vie confortable. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même cette propriété et apprécier l'atmosphère chaleureuse de cette

maison si particulière – nous serons ravis de vous renseigner ! Pour une visite virtuelle à 360°, veuillez cliquer sur ce lien : <https://tour.ogulo.com/jBWm>

CODE DU BIEN: 25091008 - 23619 Badendorf

Détails des commodités

- * Baujahr 2013
- * 4 Zimmer
- * ca. 138 m² Wohnfläche
- * ca. 612 m² Grundstück
- * Fußböden: poliertes Feinsteinzeug, Industrielaminat, Parkett im SZ & Kinderzimmer (aus 2024)
- * Fußbodenheizung in allen Zimmern
- * offene, moderne Einbauküche von Nobilia mit Siemens Geräten
- * Kühlschrank aus 2025 (Sidy-by-side)
- * 4,30 m Deckenhöhe am höchsten Punkt im Wohnzimmer
- * dreifach verglaste Holzfenster, weiß gestrichen, mit getönten Scheiben
- * Plissees von Jaloucity an allen Fenstern (2021)
- * Sonnenschutz & Fliegengitter an allen zu öffnenden Fenstern (2021)
- * Halogenleuchten
- * Eltern-Bad & Gästebad jeweils mit bodentiefer Dusche & Fenster
- * Eltern-Bad dazu auch mit Bidet und Badewanne
- * Einbauschränke im HWR eingebaut, WM + Trockner in rückenfreundlicher Höhe
- * Gasheizung der Firma Vaillant
- * energieeffizientes Haus mit geringen Verbräuchen
- * Solaranlage für Strom (Speicher und Rückgewinnung)
- * mehrere Terrassen
- * Sichtschutzzaun
- * Grundstück komplett eingefriedet
- * Dachrinnen & Fallrohre aus Zink
- * Trampolin
- * Doppelcarport vor dem Haus mit Stromanschluss & Bluelight-Beleuchtung
- * ruhige Sackgassenlage

CODE DU BIEN: 25091008 - 23619 Badendorf

Tout sur l'emplacement

Diese attraktive Immobilie befindet sich in einer ruhiger Sackgassenlage von Badendorf, einer naturnahen und familienfreundlichen Gemeinde im Kreis Stormarn – nur wenige Autominuten westlich der Hansestadt Lübeck gelegen. Die ruhige Wohnlage verbindet ländlichen Charme mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur.

Freizeit & Natur

Badendorf liegt eingebettet in eine grüne Landschaft mit Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern – ideal für Spaziergänge, Radfahren oder Joggen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum beliebten Golfclub Reinfeld, der mit gepflegten Fairways und einem stilvollen Clubhaus zu sportlicher Erholung einlädt. Auch das nahegelegene Landschaftsschutzgebiet „Wüstenei“ sowie verschiedene Badeseen in der Umgebung bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und Familien.

Einkauf & Versorgung

In nur ca. 10 Minuten erreichen Sie den CITTI-Park Lübeck, eines der größten Einkaufszentren der Region mit zahlreichen Fachgeschäften, Supermärkten, Restaurants und Dienstleistungen – ideal für den täglichen Bedarf und darüber hinaus.

Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet: Die Autobahnen A1 (Richtung Hamburg/Lübeck) und A20 (Richtung Rostock) sind in wenigen Minuten erreichbar. Damit gelangen Sie zügig in die Lübecker Innenstadt (ca. 15 Minuten), nach Hamburg (ca. 45 Minuten) sowie zur Ostseeküste, z.B. nach Travemünde oder Timmendorfer Strand.

Bildung & Infrastruktur

Eine Kita befindet sich direkt in Badendorf. Schulen und weitere Betreuungseinrichtungen sind im benachbarten Zarpen und in Reinfeld schnell zu erreichen.

CODE DU BIEN: 25091008 - 23619 Badendorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 69.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODE DU BIEN: 25091008 - 23619 Badendorf

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