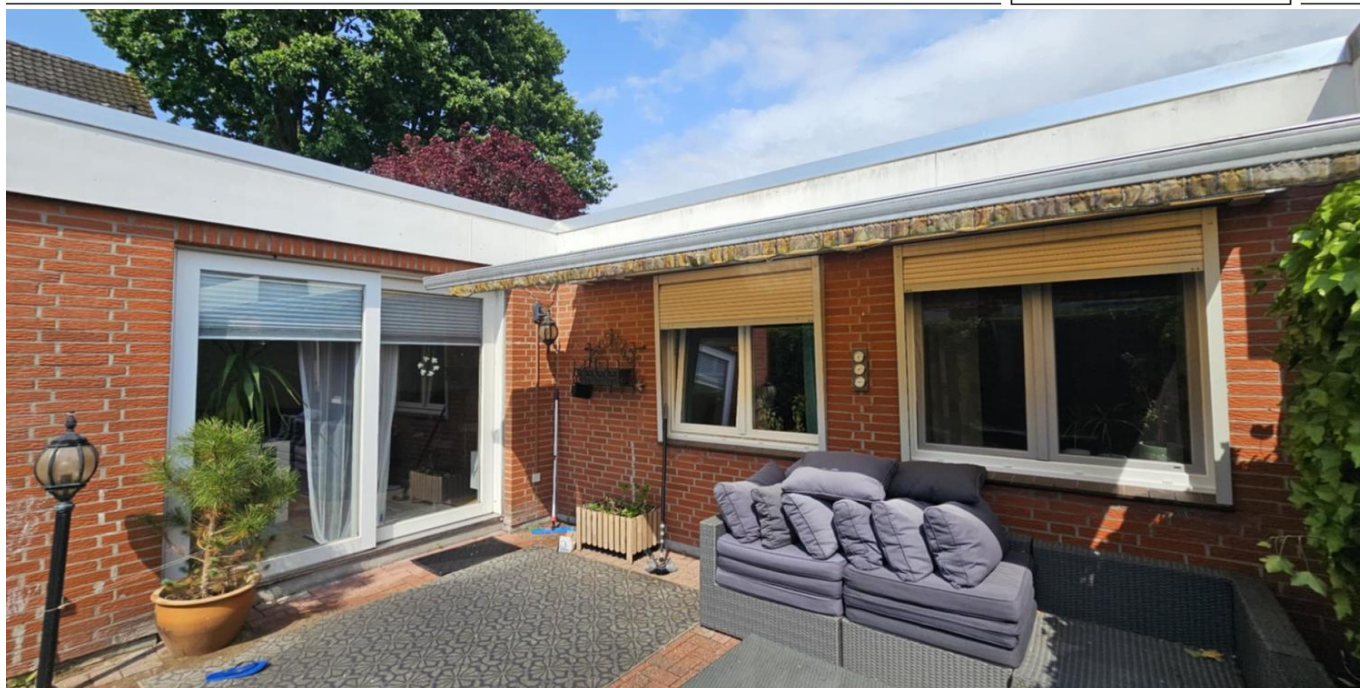


Bad Schwartau

## Maison de plain-pied avec jardin facile d'entretien dans un cul-de-sac

CODE DU BIEN: 25169019\_1



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

PRIX D'ACHAT: 379.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 103,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 344 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25169019\_1 - 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: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## En un coup d'œil

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25169019_1               |
| Surface habitable     | ca. 103,5 m <sup>2</sup> |
| Pièces                | 4                        |
| Chambres à coucher    | 3                        |
| Salles de bains       | 2                        |
| Année de construction | 1980                     |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 379.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 56 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine                              |

CODE DU BIEN: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 208.37 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 11.06.2035           | Classement énergétique                                | G                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1980                                  |

CODE DU BIEN: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

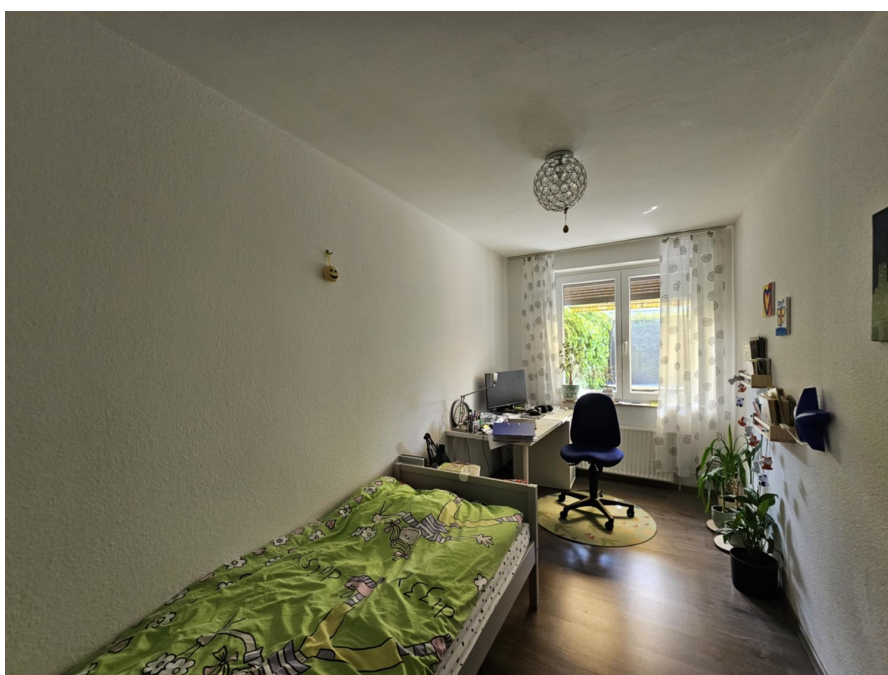
## La propriété





CODE DU BIEN: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau**

## Une première impression

Cette maison jumelée, bien entretenue et construite en 1980, offre environ 103,5 m<sup>2</sup> de surface habitable et se compose de quatre pièces à vivre confortables. Elle est située sur la moitié d'un terrain d'environ 689 m<sup>2</sup>, soit une quote-part privative d'environ 344,5 m<sup>2</sup>. Cette propriété a été régulièrement entretenue et modernisée. En entrant, vous arrivez dans le hall d'entrée du rez-de-chaussée. À droite se trouve la cuisine et à gauche, les toilettes invités avec douche. Vous accédez ensuite au salon spacieux et lumineux. Le parquet crée une ambiance chaleureuse, tandis qu'une cheminée fonctionnelle ajoute au confort et au confort. La terrasse attenante, équipée d'un store, invite à la détente en plein air. Un couloir, attendant au salon, dessert toutes les chambres – actuellement deux chambres d'enfants et une suite parentale – ainsi qu'une salle de bains avec baignoire et un débarras au bout du couloir. Un escalier massif mène du couloir au sous-sol. Vous disposez ici d'environ 56 m<sup>2</sup> d'espace habitable pour vos loisirs, vos invités et le rangement. Une buanderie et la chaufferie complètent cet espace. Le système de chauffage au gaz Viessmann, quasi neuf (installé en juillet 2023), et la réfection complète de la toiture en avril 2023 font partie des récentes modernisations qui rendent la maison écoénergétique et résistante aux intempéries. Toutes les fenêtres ont été remplacées en 2021, à l'exception de celle du salon, et sont équipées de volets roulants extérieurs. La porte d'entrée, également remplacée en 2021, offre une sécurité accrue. Un garage double permet de garer votre voiture et complète l'espace disponible. La propriété, ainsi que celle de son voisin immédiat, fait partie d'une copropriété (WEG) constituée dès l'origine. Un règlement de copropriété régit la répartition des parties privatives et communes. Il n'y a pas de charges de copropriété, d'assemblées générales de copropriétaires ni d'autres dispositions similaires à prévoir. Seul le garage situé devant la maison est géré par un syndic. Des charges mensuelles modiques couvrent la gestion du garage (électricité, assurance et fonds de réserve pour l'entretien). La propriété est louée depuis septembre 2020 et génère un loyer net mensuel de 1 200 €. Le bail étant toujours en vigueur, cette maison jumelée représente un investissement intéressant. Elle sera disponible immédiatement à partir du printemps 2026, les locataires actuels prévoyant de déménager. Cette maison est idéale pour les familles recherchant un logement bien entretenu et équipé, au calme. Son architecture attrayante, ses agencements pratiques et son emplacement paisible vous offriront, à vous et votre famille, un cadre de vie confortable. De plain-pied, elle séduira particulièrement les couples plus âgés, notamment grâce à son jardin facile d'entretien et sa petite pelouse. Contactez-nous pour plus d'informations ou pour organiser une visite ; nous serons ravis de vous accueillir !

CODE DU BIEN: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Détails des commodités

- \* Baujahr 1980
- \* 4 Zimmer
- \* ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 56 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Keller)
- \* ca. 689 m<sup>2</sup> Grundstück zu 1/2 Miteigentumsanteil (= ca. 344,5 m<sup>2</sup>)
- \* Stäbchenparkett im Wohnzimmer
- \* funktionsfähiger Kamin im Wohnzimmer
- \* Gäste-WC mit Dusche (mit Fenster)
- \* Einbauküche aus 2013 (gegen Abstandszahlung an jetzigen Mieter)
- \* Tageslichtbad mit Wanne
- \* zwei gleich große Kinderzimmer mit Laminat
- \* praktischer Abstellraum im Flur
- \* Teilkeller mit Gästezimmer oder großem Hobbyraum
- \* Viessmann Gasheizung aus 07/2023
- \* Dachinstandsetzung in 04/2023
- \* alle Fenster neu in 2021, bis auf das WZ-Fenster
- \* neue Haustür aus 2021
- \* Terrasse mit Markise, pflegeleichter Gartenbereich
- \* Außenrollläden
- \* 1 Duplex-Garage - nicht geeignet für große PKW!
- \* vermietet zu 1200 € Kaltmiete per Monat seit 09/2020 (ungekündigt)
- \* das Haus und das Nachbarhaus sind nach WEG aufgeteilt
- \* der Garagenhof wird durch einen Verwalter betreut, hierfür entfallen geringfügige Gebühren



CODE DU BIEN: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer Sackgasse von Bad Schwartau, einer beliebten Kur- und Wohlfühlstadt im Herzen von Schleswig-Holstein. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage aus, die sowohl Erholung als auch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte bietet.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter das bekannte Kurzentrum und die malerische Natur der Umgebung. Der Riesebusch oder Kurpark lädt zu schönen Spaziergängen ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Sie schnell und bequem nach Lübeck, Timmendorfer Strand oder in andere umliegende Orte gelangen.

Die Lage ist ideal für alle, die eine ruhige Wohngegend mit guter Infrastruktur suchen, aber dennoch die Nähe zu urbanen Zentren schätzen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, Grünflächen und einer freundlichen Nachbarschaft.

CODE DU BIEN: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 208.37 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODE DU BIEN: 25169019\_1 - 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)