

Bad Schwartau

Einfamilienhaus in begehrter Lage – mit Gartenidylle und Weitblick über Felder

CODE DU BIEN: 26169010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 174,25 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 770 m²

CODE DU BIEN: 26169010 - 23611 Bad Schwartau

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26169010 - 23611 Bad Schwartau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26169010
Surface habitable	ca. 174,25 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1978

Prix d'achat	595.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26169010 - 23611 Bad Schwartau

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	25.05.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	105.48 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 26169010 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 26169010 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 26169010 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 26169010 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



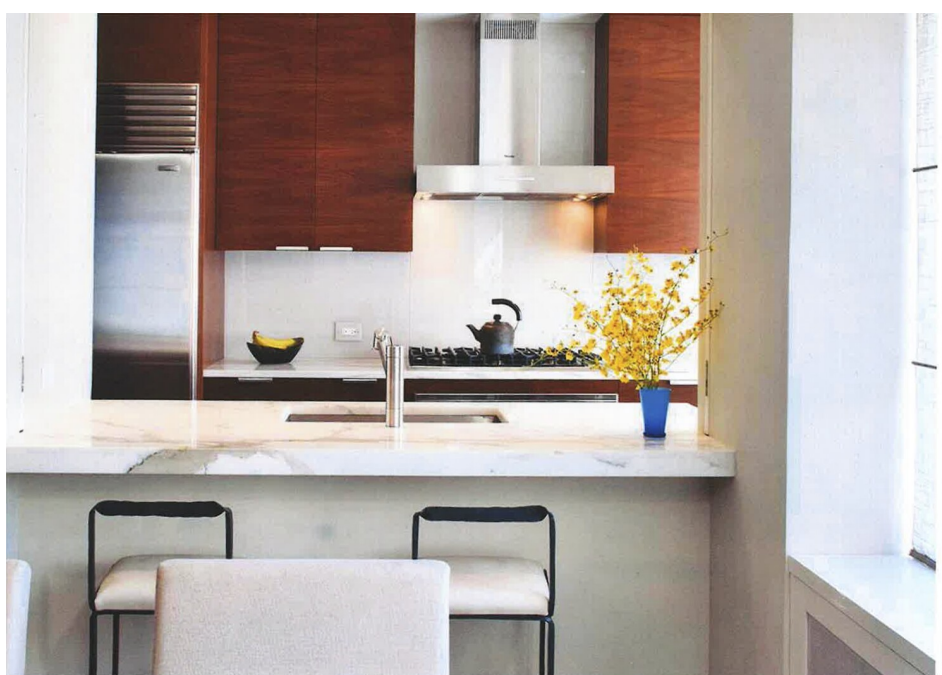
CODE DU BIEN: 26169010 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 26169010 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 26169010 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 26169010 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 26169010 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 26169010 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 26169010 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 26169010 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 26169010 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 26169010 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



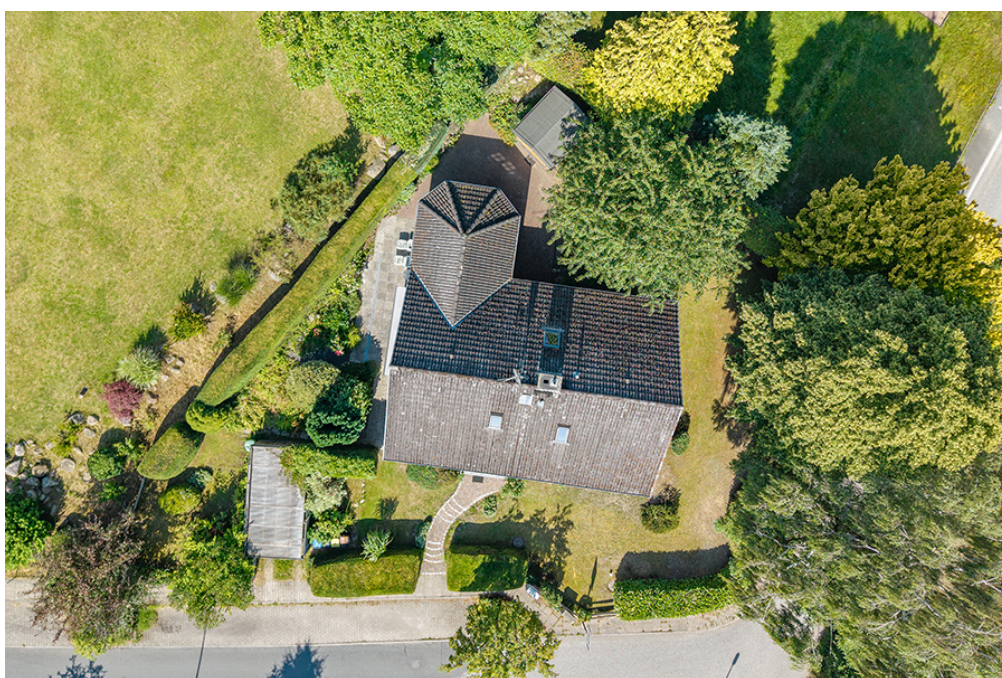
CODE DU BIEN: 26169010 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 26169010 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 26169010 - 23611 Bad Schwartau

La propriété



CODE DU BIEN: 26169010 - 23611 Bad Schwartau

Une première impression

In einer ruhigen und gefragten Wohnlage von Bad Schwartau, im beliebten Groß Parin, präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als attraktives Zuhause für Käufer, die ein grünes Umfeld, ein gutes Raumangebot und eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial zu schätzen wissen. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung, altem Baumbestand, gepflegten Hecken sowie der Nähe zu Feldern und Spazierwegen.

Das im Jahr 1978 errichtete Haus überzeugt durch gut geschnittene Räume, eine durchdachte und familienfreundliche Aufteilung sowie einen architektonisch besonders reizvollen Mittelpunkt: den großzügigen Wohnzimmer-Anbau im Wintergarten-Stil mit sichtbarer Holzbalkenkonstruktion. Die hohe Decke, die großen Fenster- und Türelemente, die gemütliche Kaminecke sowie der direkte Bezug zum Garten schaffen einen hellen, offenen Wohnbereich mit besonderer Aufenthaltsqualität.

Der Wohn- und Essbereich bildet das kommunikative Zentrum des Hauses. Die angrenzende Küche ist separat angeordnet und bietet zugleich Potenzial für eine offenere, zeitgemäße Gestaltung. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Schlafzimmer, ein Kinder- oder Arbeitszimmer, ein Bad, ein Gäste-WC sowie eine zentrale Diele mit guter Erschließung. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer sowie ein zusätzliches Tageslichtbad im Flur und ein weiteres integriert in einem der Zimmer. Ebenso liegen in beiden Zimmern alle Anschlüsse für eine Küchenzeile.

Zusätzliche Nutzfläche steht im Keller zur Verfügung.

Das Grundstück zeigt sich eingewachsen und sightgeschützt. Rasenflächen, Hecken und alter Baumbestand schaffen einen geschützten Außenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität.

Besonders reizvoll ist die Verbindung von Wintergarten und Garten, die Innen- und Außenraum harmonisch miteinander verbindet. Zur Straßenseite sorgt die Bepflanzung für Privatsphäre, während die grüne Umgebung dem Standort eine angenehm naturnahe Prägung verleiht.

Den Bewohnern des Hauses steht ein Carport zur Verfügung, damit ein PKW bequem und wettergeschützt untergebracht werden kann.

Die Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die ein Haus mit Charakter, solider Grundlage und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Modernisierungen können nach eigenen Vorstellungen erfolgen und eröffnen die Chance, dieses besondere Zuhause zeitgemäß

weiterzuentwickeln. Ob für Familien, Paare mit Platzbedarf oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten – dieses Haus bietet eine wertvolle Basis in einer attraktiven Lage von Bad Schwartau.

Insgesamt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit solider Substanz, schönem Grundstück und viel Potenzial in einer gefragten Wohnlage.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage, um Sie von dieser Immobilie persönlich zu überzeugen!

**Einen ersten Eindruck erhalten Sie durch unseren 360-Grad-Rundgang hier:
<https://tour.ogulo.com/LigD>**

CODE DU BIEN: 26169010 - 23611 Bad Schwartau

Détails des commodités

- * Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage
- * Baujahr 1978
- * 5 Zimmer
- * Eingewachsenes Grundstück (770 m² Eigenland) mit altem Baumbestand
- * Carport- bzw. Stellplatzsituation vorhanden
- * Gut geschnittene Räume mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- * Geeignet als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- * Attraktiv für Familien, Paare mit zusätzlichem Raumbedarf oder Homeoffice
- * Helle Wohnbereiche mit großen Fensterflächen
- * Großzügiger Wohn- und Essbereich
- * Anbau/Wintergarten (1998) mit sichtbarer Holzbalkenkonstruktion & Fußbodenheizung
- * Separate Küche mit möglichem Öffnungspotenzial
- * gemütliche Kaminecke
- * Schlafzimmer und Kinder-/Arbeitszimmer im Erdgeschoss
- * Bad und Gäste-WC im Erdgeschoss
- * Zwei weitere Zimmer im Dachgeschoss
- * Zusätzlich 2 Tageslichtbäder im Dachgeschoss
- * Anschlüsse für 2 Küchenzeilen in den SZ des Dachgeschosses
- * Keller mit zusätzlicher Nutzfläche
- * Ölheizung mit ca. 3.000-Liter-Tank
- * Gemeinschaftliches Pumpanlagensystem mit zwei weiteren Häusern
- * Energieeffizienzklasse D
- * Endenergieverbrauch: 105,48 kWh/(m²·a)

CODE DU BIEN: 26169010 - 23611 Bad Schwartau

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gefragten Wohnlage von Bad Schwartau, in Groß Parin. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur.

Bad Schwartau bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie vielfältigen Freizeitangeboten. Auch das Zentrum ist gut erreichbar und deckt den täglichen Bedarf umfassend ab.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind Lübeck, die Ostseeküste sowie die umliegenden Autobahnanschlüsse schnell erreichbar. Damit verbindet der Standort naturnahes Wohnen mit einer praktischen Anbindung an Stadt, Küste und Umland.

CODE DU BIEN: 26169010 - 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