

Bad Schwartau

# VERKAUFT! Villa mit 2 freien Parteien & mehreren Balkonen in begehrter Wohnlage

????????? ??????????: 25169003



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

???? ??????: 595.000 EUR • ??????????: ca. 237,3 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 721 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

?? ??? ??????

|                   |                          |              |                       |
|-------------------|--------------------------|--------------|-----------------------|
| ??????? ????????  | 25169003                 | ???? ??????  | 595.000 EUR           |
| ??????????        | ca. 237,3 m <sup>2</sup> | ??????????   | Käuferprovision       |
| ????? ??????      | ???????????? ?????       |              | beträgt 5,95 % (inkl. |
| ????????          | 10                       |              | MwSt.) des            |
| ????????          | 3                        |              | beurkundeten          |
| ???? ???????????  | 1903                     | ????????     | Kaufpreises           |
| ????? ??????????? | 1 x ????????? ???        | ????????     | ???????               |
|                   | ????????????, 2 x        | ???????????? |                       |
|                   | ???????????? ?????       | ??????       | WC ???????????,       |
|                   | ????????????             |              | ????????????          |
|                   |                          |              | ???????, ????????     |

??????? ???????: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

????????????? ??????????

|                                                    |                                 |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ???????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                          | ??????? ???????<br>??????????                                                | 208.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 06.06.2026                      | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | G              |
| ????? ???????????                                  | ??????                          | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1903           |

??????? ???????: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

?? ????????



??????? ?????????: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

?? ????????



??????? ???????? : 25169003 - 23611 Bad Schwartau

?? ????????



??????? ?????????: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

?? ????????



??????? ?????????: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

?? ????????



??????? ?????????: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

?? ????????



??????? ?????????: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

?? ????????



??????? ???????: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

?? ????????



??????? ?????????: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

?? ????????

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](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

??????? ???????: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

## ??? ?????? ??????????

Hiermit offerieren wir Ihnen eine als Zweifamilienhaus errichtete Jugendstilvilla aus dem Jahre 1903 in exponierter Wohnlage von Bad Schwartau, dem idealen Wohnort zwischen Stadt (Lübeck & Hamburg) und der Ostseeküste als Erholungsmehrwert.

Die geräumige Immobilie bietet auf ca. 237 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus steht auf einem ca. 721 m<sup>2</sup> großen Eigenlandgrundstück und eignet sich ideal für große Familien oder für eine Kombination aus Wohnen & Arbeiten oder Wohnen & Investment, da eine Partei vermietet werden könnte.

Das Zweifamilienhaus ist in zwei separate Wohneinheiten mit eigenen Balkonen unterteilt und kann individuell genutzt oder vermietet werden. Die Erdgeschosswohnung erstreckt sich über ca. 94,3 m<sup>2</sup> und bietet ein großes Wohnzimmer, eine separate Küche mit Balkon, ein Schlafzimmer mit Balkon zum Garten sowie ein Badezimmer und ein Gästebad.

Im Obergeschoss befindet sich die zweite Wohneinheit mit ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche sich über 2 Ebenen erstreckt und durch einen großzügigen Wohnbereich, mehrere flexibel nutzbare Zimmer (beispielsweise als Schlaf- oder Kinderzimmer), eine Küche und zwei moderne Bäder auszeichnet. Eines der Bäder wurde im Jahr 2022 renoviert und mit einer Dusche ausgestattet. Diese Einheit besitzt zudem eine Loggia und einen Balkon. Die Wohnung hat einen eigenen Stromanschluss sowie eine eigene Gasetagenheizung aus 2015. Die Warmwasserversorgung läuft über Durchlauferhitzer.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen des Hauses gehört ein Vollkeller mit vier Räumen, von denen einer gedämmt und beheizt ist und sich somit gut als Büro oder Partykeller nutzen ließe. Die weiteren Räumlichkeiten dienen Abstellzwecken oder als Raum für die Mietpartei. Die Fenster des Hauses sind überwiegend doppelt verglast und wurden 2006 erneuert; sie bestehen aus hochwertigem Holz.

In dem von der Straße entfernt gelegenen Gartenbereich findet sich ein malerischer Zwetschgenbaum - der Außenbereich bietet zudem weitere Entfaltungsmöglichkeiten für Hobbygärtner. Zum Parken stehen ein Carport sowie weitere Plätze für PKW zur Verfügung.

Die Immobilie ist kein eingetragenes Baudenkmal und es bestehen keine Baulasten, was

potenziellen Käufern Flexibilität bei der Nutzung und eventuellen Umgestaltungen gewährt. Der Zustand des Hauses ist insgesamt gut, dennoch besteht Renovierungspotenzial, bspw. bei der Erneuerung der Elektrik, der Dämmung und weitere kleinere Schönheitsarbeiten.

Hier gelangen Sie zu dem virtuellen 360-Grad-Rundgang der Immobilie:  
<https://tour.ogulo.com/V6YC>

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Melden Sie sich jetzt zur Terminierung eines individuellen Besichtigungstermins - wir freuen uns auf Sie!

??????? ???????: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

??????????????? ??? ?????????

- \* Baujahr 1903
- \* freistehendes Zweifamilienhaus, unterteilt in 2 Wohnungen mit Balkonen
- \* ca. 237,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 721 m<sup>2</sup> Grundstück (Eigenland)
- \* Erdgeschosswohnung: ca. 94,3 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

??????? ???????: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.6.2026.

Endenergiebedarf beträgt 208.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

??????? ???????: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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