

Bad Schwartau

## Stilvolles Wohnhaus mit großem Eigenlandgrundstück in Bestlage von Bad Schwartau für den gehobenen Anspruch

???????? ??: 25169030



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

???? ??: 980.000 EUR • ??: ca. 258,36 m<sup>2</sup> • ??: 6 • ??: 904 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

?? ??? ??????

|                       |  |               |   |
|-----------------------|--|---------------|---|
| ???????? ??????????   | 25169030                               | ????? ??????? | 980.000 EUR   |
| ???????????           | ca. 258,36 m <sup>2</sup>              | ?????         | ???????????   |
| ?????????             | 6                                      |               | ???????????????   |
| ???????????           | 5                                      | ???????????   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????????           | 3                                      |               |   |
| ????? ??????????????  | 1938                                   | ?????????     | ???????   |
| ?????? ?????????????? | 4 x ????????????                       | ????????????? |   |
|                       | ?????? ??????????????,<br>2 x ???????? | ?????????     | WC ????????????,<br>???????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????                |

??????? ???????: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

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

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

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

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

VERBRAUCH

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

??????

???????

131.00 kWh/m²a

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

19.10.2035

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

E

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

??????

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

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

2009



??????? ???????: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

?? ????????



??????? ?????????: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

?? ????????





???????? ?????????: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

?? ?????????



???????? ?????????: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

?? ?????????





??????? ???????? : 25169030 - 23611 Bad Schwartau

?? ????????



??????? ?????????: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

?? ????????



??????? ???????: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

?? ????????





??????? ???????: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

?? ????????



??????? ???????: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

?? ????????



??????? ?????????: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

?? ????????





??????? ???????: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

?? ????????





??????? ???????: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

?? ????????





??????? ?????????: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

?? ????????



??????? ???????: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

?? ????????





??????? ?????????: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

?? ????????



??????? ???????: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

?? ????????





??????? ?????????: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

?? ????????



??????? ???????: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint gemütlichen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet eine großzügige Wohn- und Nutzfläche von ca. 258,36 m² auf einem ca. 904 m² großen Eigenlandgrundstück. Das Haus sowie das Grundstück sind in attraktiver Süd-West-Ausrichtung ausgerichtet. Die Kombination aus Bestlage, großem Grundstück und dem sehr stilvollen Innenbereich stellen eine Rarität am Markt dar.

Die ruhige und sehr begehrte Wohnlage eignet sich ideal für anspruchsvolle Eigentümer, die Wert auf Qualität und ein zeitgemäßes Wohnambiente legen. Es fanden zahlreiche Renovierungen und Modernisierungen in den Jahren 2000 bis 2015 mit viel Liebe zum Detail und unter Verwendung hochwertiger Materialien statt. Das Haus wurde in diesem Zeitraum komplett saniert, umgebaut und modernisiert. Zudem unterstreicht die kontinuierliche Instandhaltung den gehobenen Ausstattungsstandard dieses Anwesens.

Beim Betreten der Immobilie befinden Sie sich zunächst im Windfang und gelangen dann ins Hausinnere. Vom Flur aus gehen hier die Küche, das Wohnzimmer sowie das Gästebad mit Dusche ab. Das sehr großzügige Wohnzimmer mit seinen gigantischen Fensterfronten sorgt für angenehmes Tageslicht und unterteilt sich in einen Ess- und einen Wohnbereich, woran das gemütliche Kaminzimmer mit Blick gen Terrasse & Garten anschließt. Die Fensterfront zur Straße ist verdunkelt, sodass Sie hier größtmögliche Privatsphäre haben. Für behagliche Wärme und Atmosphäre sorgt ein regelmäßig gewarteter und einsatzbereiter Kamin; zusätzlich ist im Wohnbereich eine Fußbodenheizung installiert.

Über eine massive Holztreppe erreichen Sie komfortabel das Dachgeschoss mit seinen zwei Kinderzimmern, dem Bad mit Dusche und Wanne sowie das Master Bedroom mit integriertem Einbaukleiderschrank. Über eine Wendeltreppe gelangt man in den 2005 wohnfähig ausgebauten Spitzboden - eine durchgehendes Zimmer, das in Themenbereiche aufgeteilt werden kann und sich idealerweise für einen Teenager eignet oder für Home-Office, Sport & Hobby - Optionen (bspw. Yogazimmer mit Aussicht).

Im Keller befindet sich der Hauswirtschaftsraum, der Platz für Waschmaschine & Trockner bietet sowie ein Gästezimmer (ebenfalls mit wohnfähiger Nutzfläche) sowie daran angeschlossen der Wellnessbereich mit Sauna, Sauna-Tauchbecken (Kaltwasser), Dusche und Handtuchheizkörper. Hier oder am Kamin im Wohnzimmer lassen sich graue und nasskalte Wintertage bestens verleben.

Im Außenbereich laden eine ca. 40 m<sup>2</sup> große, nach Süd-West ausgerichtete Terrasse mit Holzdielen, elektrische Sonnen- und Seitenmarkisen, automatische Beleuchtung sowie eine Hecke mit Sichtschutz ein. Der pflegeleichte Garten mit Kirsch- und Apfelbäumen, einer ausgewachsenen Thuja-Hecke als Sichtschutz, automatischer Bewässerungsanlage, elektrischen Einfahrtstoren und Doppelgarage sorgt für ein Höchstmaß an Komfort. Weitere Parkmöglichkeiten sind auf der langen Auffahrt vorhanden.

Dieses Haus erfüllt hohe Ansprüche an Wohnqualität, Raumangebot und Technik. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie zu überzeugen.

Für einen ersten virtuellen Rundgang & Eindruck klicken Sie bitte hier:  
<https://tour.ogulo.com/1pEP>

??????? ???????: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

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

- \* 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

??????? ???????: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

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

#### 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.

??????? ???????: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

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

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.

??????? ???????: 25169030 - 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)