

## Bad Schwartau

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

?????? ??????: 25169019\_1



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

???? ??????: 379.000 EUR • ??????????: ca. 103,5 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ??????? ????: 344 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

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

????????? ??????????: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

?? ??? ?????

????????? ??????????	25169019_1
???????????	ca. 103,5 m <sup>2</sup>
?????????	4
?????????? ???	3
???????????	
???????????	2
????? ??????????????	1980

????? ????????	379.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2023
?????????	???????
???????????????????????	ca. 56 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

????????? ??????????: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	208.37 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	11.06.2035	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	G
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	
		????? ??????????????	1980
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

?? ???????



???????? ??????: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

?? ???????



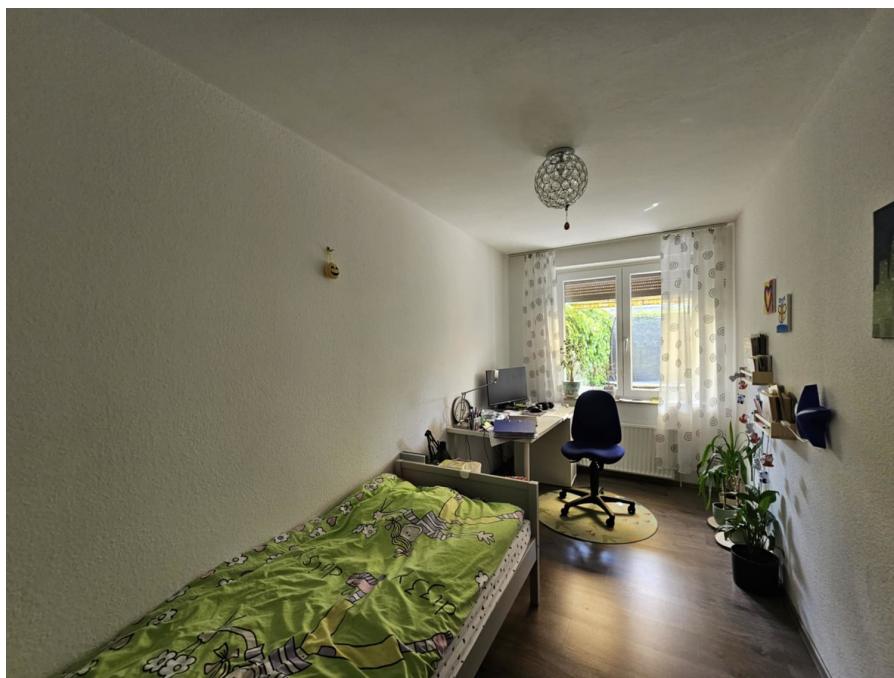
????????? ??????????: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

?? ???????



???????? ??????: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

?? ???????



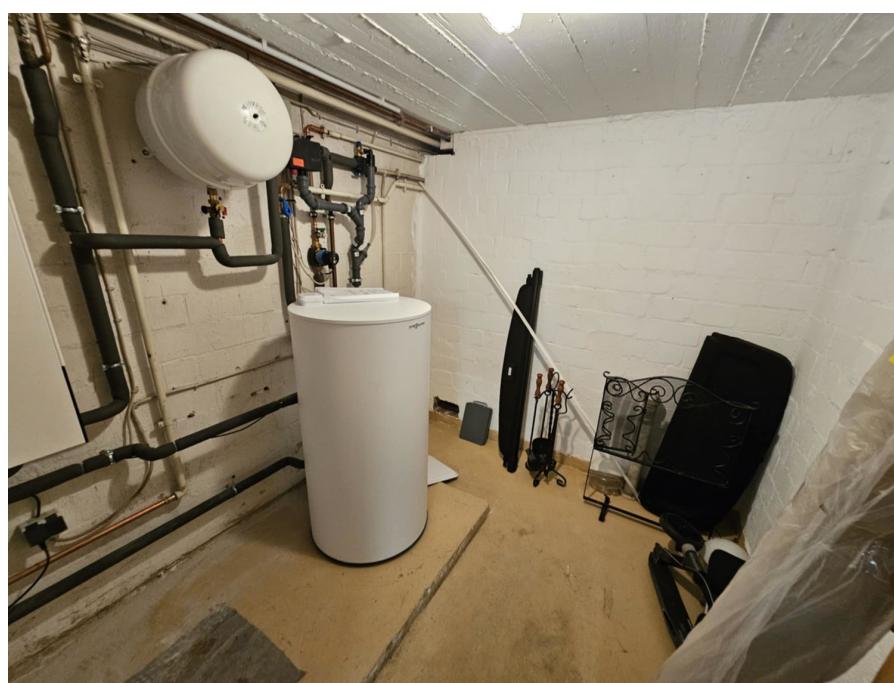
???????? ?????: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

?? ???????



???????? ??????: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

?? ???????



???????? ?????: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

?? ???????



???????? ?????: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

?? ???????



???????? ?????: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

?? ???????



???????? ?????: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## ??? ????

????? ? ?????????????????? ???-????????????? ??????????, ?????????? ?? 1980, ??????????  
????????? 103,5 ?.?. ?????? ?????????? ?? ?????? ?????????????? ??? ??????????????  
????????? ??????????. ?? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? 689  
?.?, ??? ?????????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? 344,5 ?.?. ?????? ?? ??????  
????? ?????????????? ??? ?????????????????? ??????. ?????????????? ??? ??????, ??????????  
????? ??????? ??? ??????. ??? ?????? ?????????? ? ??????? ??? ??? ??????, ??  
WC ?????????? ?? ??????. ??? ???????, ?????????? ??? ?????????? ??? ???????  
???????. ?? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??????????, ???  
??? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ?? ??????. ? ??????? ?????? ?????? ??????  
????????????? ?? ?????? ??? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??????.  
????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ??? ??  
????????????? - ??? ??? ?????????? ??? ??????? ?????????? ??? ??? ?????? ??????????????  
- ?????? ??? ?? ??? ?????? ?? ?????????? ??? ??????? ??? ?????? ??? ??????????. ???  
????????? ?????? ?????? ??? ?? ?????????? ??? ??????. ???, ?????? ?????? 56 ?.?.  
????????????? ?????? ??? ?????, ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ???  
??? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??????????  
????? Viessmann, ??? ?????????????? ??? ?????? ??? 2023, ??? ?? ??????????  
????????? ?????? ??? ??????? ??? 2023 ?????????? ??? ?????? ??? ??????????  
????????????? ??? ?????????? ?? ?????? ?????????? ?????????? ??? ??????????  
????? ?????????? ??????. ??? ?? ?????? ?????????? ?????????????????? ?? 2021, ?? ??????????  
?? ?????????? ??? ???????, ??? ?????? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ????. ?  
????????? ?????? ?????????????????? ??? 2021 ??? ?????? ??????????  
?????????. ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ?? ?????????? ??? ???  
????????????? ??? ?????????? ????. ?? ??????, ??? ?? ??? ?????? ?????????? ???,  
????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ?????????????? (WEG) ??? ?????? ?????????? ???  
?????. ??????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ???  
?????????. ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????, ?????????? ??? ?????????? ??? ?  
????????? ??????????. ??? ?? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?? ??????  
????????????? ??? ??? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ??????  
????? ??? ?? ?????????? ??? ?????????????? ??? ?????? (???) ?????? ?? ??????????  
?????, ??? ?????????? ??? ??? ?????? ??????????). ?? ?????? ?????????? ??? ???  
??? ?????????? ??? 2020 ??? ?????????? ??????? ?????? ?????? 1.200 €. ? ??????  
????????? ?????????? ?? ??????, ?????? ??? ?????? ?????? ??? ???-?????????  
????????? ??? ?????????? ?????????? ??????. ??????, ?????????? ??? ?? ??????  
?? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? 2026, ??? ?? ??????  
????????????? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ? ???-????????? ??????

????????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????????? ??? ?????  
????????????? ?????????? ?? ??? ????? ?????? ??????????. ? ?????????? ??????????  
???????????????, ?????????? ?????????? ??? ??? ????? ?????? ?????????? ?????????? ??  
???? ??? ??? ?????????? ??? ??? ????? ??????. ?? ??? ?????????????? -  
"?????????????" - ??????? ??? ?? ?????? ?????????? ??? ?????????? ???????????,  
?????? ? ????? ?? ??? ????? ?????????? ?????????? ??? ?? ????? ?????? ???.  
????????????? ??? ??? ??? ?????????????? ?????????? ??? ?? ??? ?????????? ???  
????????? - ?????????????? ?? ??? ????? ?????????!

????????? ??????????: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

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

- \* 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

????????? ??????????: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

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

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.

???????? ?????: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

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

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.

????????? ??????????: 25169019\_1 - 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)