

Bad Schwartau

ELADVA! Villa 2 különálló lakással és több erkéllyel egy keresett lakóövezetben

VP azonosító: 25169003



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 237,3 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 721 m²

VP azonosító: 25169003 - 23611 Bad Schartau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Áttekintés

VP azonosító	25169003
Hasznos lakótér	ca. 237,3 m ²
Teto formája	Konytteto
Szobák	10
Fürdoszobák	3
Építés éve	1903
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	595.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25169003 - 23611 Bad Schartau

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	208.10 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.06.2026	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1903

VP azonosító: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169003 - 23611 Bad Schartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169003 - 23611 Bad Schartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169003 - 23611 Bad Schartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169003 - 23611 Bad Schartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD®

www.von-poll.com/bad-schwartau

VP azonosító: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Az első benyomás

Örömmel kínálunk Önnek egy 1903-ban épült, kétszintes szecessziós villát Bad Schwartau kiváló lakóövezetében, amely ideális lakóhely Lübeck és Hamburg városai, valamint a Balti-tenger partja között, és további rekreációs értéket képvisel. A tágas ingatlan körülbelül 237 m² lakóteret és számos kialakítási lehetőséget kínál. A ház egy 721 m²-es szabad tulajdonú telken fekszik, és ideális nagycsaládosok számára, vagy a lakás és a munka, illetve a lakás és a befektetés kombinációjára, mivel egy lakás bérbe adható. A kétszintes ház két különálló apartmanra oszlik, mindegyik saját erkéllyel, és önállóan vagy bérbe adható. A földszinti apartman körülbelül 94,3 m²-es, és egy nagy nappalival, egy különálló, erkélyes konyhával, egy kertre néző erkéllyel rendelkező hálószobával, fürdőszobával és egy vendégfürdőszobával rendelkezik. A felső emeleten található második apartman körülbelül 143 m² lakóteret kínál két szinten elosztva. Tágas nappalival, számos rugalmasan alakítható szobával (hálószobaként vagy gyerekszobaként is alkalmasak), konyhával és két modern fürdőszobával rendelkezik. Az egyik fürdőszobát 2022-ben újították fel, és zuhanyzóval felszerelték. A lakáshoz loggia és erkély is tartozik. A lakás saját elektromos csatlakozással és külön gázfűtéses központi fűtéssel rendelkezik, amelyet 2015-ben telepítettek. A meleg vizet átfolyós vízmelegítők biztosítják. A ház további jellemzői közé tartozik egy teljes pince négy szobával, amelyek közül az egyik szigetelt és fűtött, így ideális irodaként vagy rendezvényteremként való használatra. A fennmaradó szobák tárolásra vagy a bérlok számára lakótérként alkalmasak. A ház ablakai túlnyomórészt dupla üvegezésűek, és 2006-ban cserélték őket; kiváló minőségű fából készültek. Egy festői szilvafa díszíti az utcától visszahúzódó kertet, a kültéri terület pedig további lehetőségeket kínál a kertészkedés szerelmeseinek. Gépkocsibeálló és további parkolóhelyek állnak rendelkezésre. Az ingatlan nem muemlékvédelem alatt áll, és nincsenek terhei, ami rugalmasságot kínál a potenciális vásárlóknak a használat és az esetleges átalakítások tekintetében. A ház általános állapota jó, de felújításra van lehetőség, például az elektromos rendszer korszerűsítésére, szigetelésre és egyéb kisebb esztétikai javításokra. Kattintson ide az ingatlan virtuális 360 fokos megtekintéséhez: <https://tour.ogulo.com/V6YC> Érdekl? Vegye fel velünk a kapcsolatot most, hogy személyes megtekintési időpontot egyeztessünk – várjuk jelentkezését!

VP azonosító: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Részletes felszereltség

- * Baujahr 1903
- * freistehendes Zweifamilienhaus, unterteilt in 2 Wohnungen mit Balkonen
- * ca. 237,3 m² Wohnfläche
- * ca. 721 m² Grundstück (Eigenland)
- * Erdgeschosswohnung: ca. 94,3 m² 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 m² 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

VP azonosító: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.6.2026.

Endenergiebedarf beträgt 208.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

VP azonosító: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau

Tel.: +49 451 - 88 18 322 0

E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com