

Bad Schwartau

Stílusos ház nagy privát telekkel, kiváló helyen Bad Schwartauban, igényes ízlésnek megfelelően.

VP azonosító: 25169030



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.095.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 258,36 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 904 m²

VP azonosító: 25169030 - 23611 Bad Schartau

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

VP azonosító: 25169030 - 23611 Bad Schartau

Áttekintés

VP azonosító	25169030
Hasznos lakótér	ca. 258,36 m ²
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1938
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.095.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	131.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2009

VP azonosító: 25169030 - 23611 Bad Schartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169030 - 23611 Bad Schartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169030 - 23611 Bad Schartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169030 - 23611 Bad Schartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169030 - 23611 Bad Schartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169030 - 23611 Bad Schartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169030 - 23611 Bad Schartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169030 - 23611 Bad Schartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169030 - 23611 Bad Schartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169030 - 23611 Bad Schartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169030 - 23611 Bad Schartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169030 - 23611 Bad Schartau

Az első benyomás

Ez a jól karbantartott családi ház a hangulatos bájú ötvözi a modern lakhatási kényelemmel, és körülbelül 258,36 m²-es tágas lakó- és hasznos területet kínál egy nagyjából 904 m²-es szabad tulajdonú telken. A ház és a telek vonzó délnyugati fekvésű. A kiváló elhelyezkedés, a nagy telek és a nagyon stílusos belső tér kombinációja ritkaság a piacon. A csendes és rendkívül keresett lakóövezet ideális az igényes tulajdonosok számára, akik értékelik a minőséget és a modern lakókörnyezetet. 2000 és 2015 között számos felújítást és korszerűsítést végeztek nagy odafigyeléssel a részletekre és kiváló minőségű anyagok felhasználásával. Ebben az időszakban a házat teljesen felújították, átalakították és modernizálták. Továbbá a folyamatos karbantartás kiemeli az ingatlan magas színvonalát. Az ingatlanba belépve először az előszobában találja magát, majd a belső térbe jut. A konyha, a nappali és a zuhanyzós vendégfürdőszoba mind a folyosóról közelíthető meg. A tágas nappali hatalmas ablakaival rengeteg természetes fényt biztosít, és étkezőre, valamint nappalira oszlik, melyekhez csatlakozik a hangulatos kandallóval és a teraszra, illetve a kertre néző nappali. Az utcára néző ablakok sötétítő függönyökkel rendelkeznek, biztosítva a maximális privát szférát. A rendszeresen karbantartott és használatra kész kandalló kellemes meleget és hangulatot biztosít; a nappaliban padlófűtés is található. Egy tömörfa lépcső vezet kényelmesen az emeletre, ahol két gyerekszoba, egy zuhanyzós és kádás fürdőszoba, valamint a beépített szekrényekkel ellátott fő hálószoba található. Egy csigalépcső vezet a padlásra, amelyet 2005-ben lakótérre alakítottak át – egy összefüggő helyiség, amely tematikus területekre osztható, és ideális egy tinédzser számára, vagy otthoni irodának, sport- és hobbi tevékenységeknek (pl. egy jógaterem kilátással). Az alagsorban található a háztartási helyiség, amelyben mosó- és szárítógép, valamint egy vendégszoba (szintén használható lakótérrel) található. Ehhez csatlakozik a wellness részleg szaunával, hideg vizes medencével, zuhanyzóval és törölközőszárítóval. Itt, vagy a nappaliban lévő kandalló mellett kényelmesen töltheti a szürke és nyirkos téli napokat. Kívül egy 40 m²-es délnyugati fekvésű terasz fa padlóval, elektromos napellenzokkal és oldalsó napellenzokkal, automata világítással és egy sövényrel csábít a pihenésre. Az alacsony karbantartást igénylő kert cseresznye- és almafákkal, egy érett tuja sövényrel a magánéletért, automata öntözőrendszerrel, elektromos kapukkal és dupla garázzsal biztosítja a maximális kényelmet. További parkolási lehetőség a hosszú kocsifelhajtón áll rendelkezésre. Ez a ház magas színvonalú lakhatási minőséget, tágasságot és technológiát kínál. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen időpontot a megtekintéshez, hogy személyesen is megtapasztalhassa ennek az egyedülálló ingatlan az előnyeit. Az első virtuális túráért és benyomásért kattintson ide: <https://tour.ogulo.com/1pEP>

VP azonosító: 25169030 - 23611 Bad Schartau

Részletes felszereltség

- * 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

VP azonosító: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 131.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

VP azonosító: 25169030 - 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