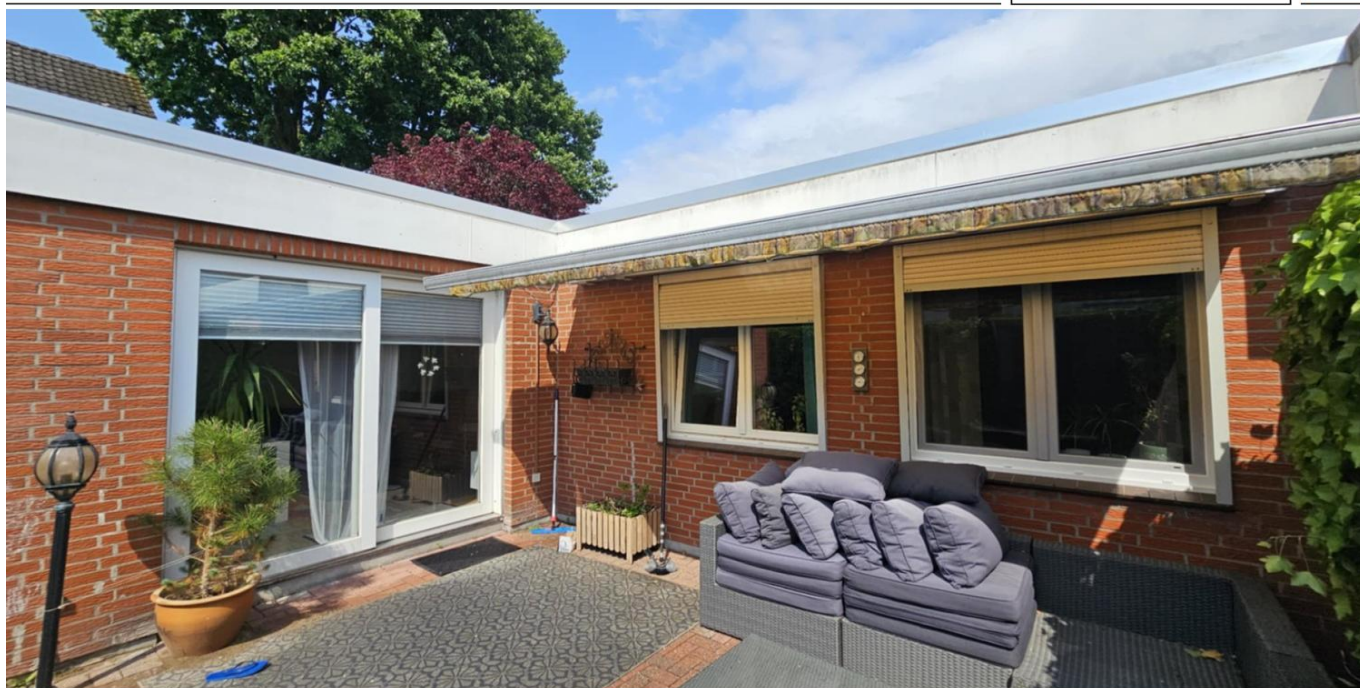


Bad Schwartau

Egyszintes lakópark könnyen gondozható kerttel, zsákutcában

VP azonosító: 25169019_1



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 379.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 103,5 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 344 m²

VP azonosító: 25169019_1 - 23611 Bad Schartau

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

VP azonosító: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

Áttekintés

VP azonosító	25169019_1
Hasznos lakótér	ca. 103,5 m ²
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1980

Vételár	379.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 56 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	208.37 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan



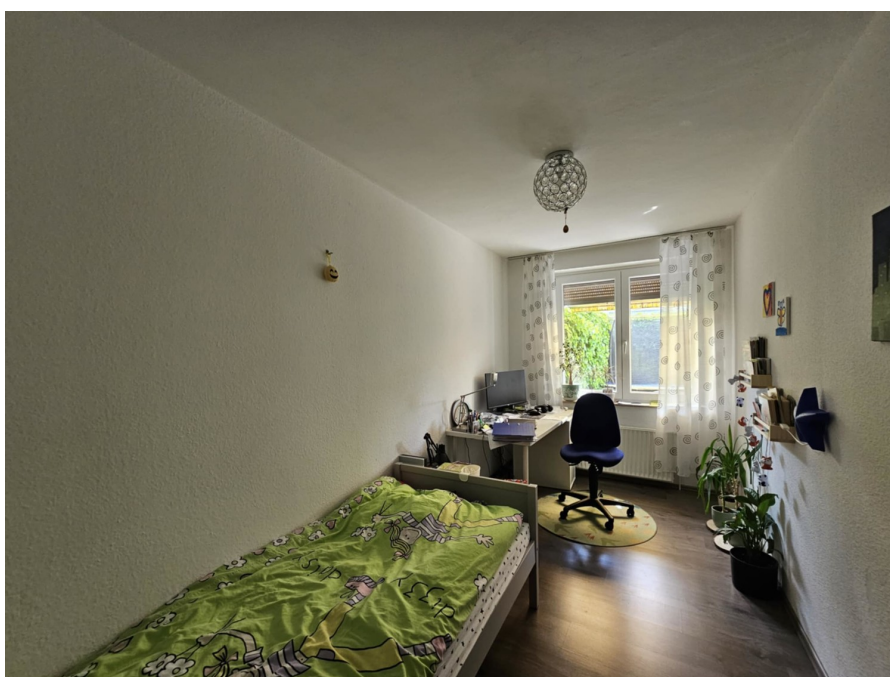
VP azonosító: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169019_1 - 23611 Bad Schartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169019_1 - 23611 Bad Schartau

Az ingatlan



VP azonosító: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1980-ban épült ikerház körülbelül 103,5 m² lakóteret kínál kényelmes elrendezéssel, négy szobával. A ház egy körülbelül 689 m²-es telek felében fekszik, ami körülbelül 344,5 m²-es magánterületnek felel meg. Az ingatlant folyamatosan karbantartották és korszerűsítették. A házba belépve a földszinti elosztóban találja magát. Jobbra található a konyha, balra a zuhanyzós vendég-WC. Ezután a tágas és világos nappaliba lép be. A parketta kellemes lakókörnyezetet teremt, míg a működő kandalló fokozza a kényelmet és az otthonosságot. A szomszédos terasz napellenzovel van felszerelve, és szabadtéri kikapcsolódásra csábít. A nappalihoz csatlakozó folyosón keresztül juthat el az összes hálósobába – jelenleg két gyerekszobába és egy fő hálósobába –, valamint egy kádas fürdősobába és a folyosó végén található tárolóhelyiségbe. A folyosóról egy masszív lépcső vezet a pincébe. Itt körülbelül 56 m² hasznos terület áll rendelkezésre hobbi, vendégek és tárolás céljából. A kínálatot egy mosókonyha és egy kazánház teszi teljessé. A szinte új Viessmann gázfűtési rendszer, amelyet 2023 júliusában telepítettek, és a 2023 áprilisában elvégzett átfogó tetőfelújítás a ház energiatakarékos és időjárásálló modernizációjának részét képezi. Az összes ablakot 2021-ben cserélték ki, a nappali ablaka kivételével, és külső redonyokkal felszerelték. A bejárati ajtót is 2021-ben cserélték, és további biztonságot nyújt. A kétszintes garázs helyet biztosít az autójának, és kiegészíti a rendelkezésre álló teret. Az ingatlan, közvetlen szomszédjával együtt, egy társasházi társasház (WEG) része, amelyet eredetileg így építettek. Van egy felosztási nyilatkozat, amely szabályozza az egyéni és közös tulajdont. Nincs szükség karbantartási díjra, tulajdonos-gyűlésre vagy hasonló megállapodásokra. Csak a ház elotti garázskomplexumot kezeli egy ingatlankezelő. A garázskomplexum kezeléséért kis havi díjat számítanak fel (amely fedezi az áramot, a biztosítást és a karbantartási tartalékot). Az ingatlant 2020 szeptembere óta adják bérbe, és havi nettó 1200 eurós bérleti díjat termel. A bérleti szerződés még érvényben van, így ez az ikerház vonzó befektetési ingatlan lehet. Az ingatlan várhatóan 2026 tavaszától azonnal beköltözhető lesz, mivel a jelenlegi bérlok költözni terveznek. Ez az ikerház ideális családok számára, akik egy jól karbantartott és jól felszerelt ingatlant keresnek csendes környezetben. A vonzó építészet, a praktikus elrendezés és a nyugodt elhelyezkedés kombinációja kényelmes otthont kínál Önnek és családjának. A bungaló stílus – „szintes lakópark” – vonzóvá teszi ezt az ingatlant az idosebb párok számára is, különösen az alacsony karbantartást igénylő kert a kis gyepfelülettel. További információért vagy megtekintés egyeztetése érdekében vegye fel velünk a kapcsolatot – várjuk Önt!

VP azonosító: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

Részletes felszereltség

- * Baujahr 1980
- * 4 Zimmer
- * ca. 102 m² Wohnfläche
- * ca. 56 m² Nutzfläche (Keller)
- * ca. 689 m² Grundstück zu 1/2 Miteigentumsanteil (= ca. 344,5 m²)
- * 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

VP azonosító: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25169019_1 - 23611 Bad Schwartau

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 208.37 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

VP azonosító: 25169019_1 - 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