

Bad Schwartau

## Ampio attico con giardino

Codice oggetto: 25169025



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

PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122,57 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25169025 - 23611 Bad Schartau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25169025
Superficie netta	ca. 122,57 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1910
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25169025 - 23611 Bad Schartau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	09.10.2030
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	197.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà





Codice oggetto: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà





Codice oggetto: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà





Codice oggetto: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà





Codice oggetto: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



### 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**

Partner-Shop Bad Schwartau | Lübecker Straße 1 | 23611 Bad Schwartau  
[bad.schwartau@von-poll.com](mailto:bad.schwartau@von-poll.com) | [www.von-poll.com/bad-schwartau](http://www.von-poll.com/bad-schwartau)



**Codice oggetto: 25169025 - 23611 Bad Schartau**

## Una prima impressione

Questo attico ben curato offre circa 122 m<sup>2</sup> di spazio abitabile e opzioni di utilizzo flessibili, ideali per famiglie con bambini. Un ingresso separato al piano terra conduce all'ingresso dell'appartamento. Da lì, una scala interna sale al piano attico, dove il corridoio dà accesso a tutte le stanze. Il cuore dell'appartamento è l'ampia zona giorno e pranzo open space con cucina integrata. Questa stanza è inondata di luce naturale e offre accesso diretto al balcone, un luogo incantevole per rilassarsi con vista sul verde circostante. Oltre alla zona giorno, ci sono altre tre stanze che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, camere per gli ospiti o home office. Il bagno è dotato di vasca e doccia separata. L'appartamento comprende anche una casetta da giardino privata e una dependance ristrutturata (non inclusa nel calcolo della superficie abitabile). Questa dependance è ideale come sala hobby o laboratorio. Un vero punto forte è l'ampio giardino con un ampio prato, di proprietà esclusiva dell'attico, un luogo perfetto per i bambini. Gli amanti del giardinaggio possono dedicarsi alla loro passione e progettare il giardino a proprio piacimento. Un posto auto coperto con due posti auto è disponibile per i veicoli. È già presente l'impianto elettrico per una stazione di ricarica per veicoli elettrici. La casa è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio nel seminterrato. Le due unità abitative sono autonome: non è presente una società di gestione immobiliare esterna. Saremo lieti di mostrarvi questo appartamento di persona e fornirvi ulteriori dettagli.

**Codice oggetto: 25169025 - 23611 Bad Schwartau**

## Tutto sulla posizione

Bad Schwartau, die größte Stadt im Kreis Ostholstein, liegt unmittelbar nördlich der Hansestadt Lübeck und bietet eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.

Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Der Bahnhof Bad Schwartau bietet regelmäßige Verbindungen nach Kiel, Lübeck und Neustadt. Zudem ist die Autobahn A1 schnell erreichbar, was eine zügige Anbindung an die Ostseeküste und das Hamburger Umland ermöglicht.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Innenstadt wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und barrierefrei gestaltet. Neben Supermärkten und Fachgeschäften finden sich hier auch gemütliche Cafés und Restaurants.

Bad Schwartau bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der Kurpark mit seinem See sowie der Bürgerpark laden zum Spazieren und Verweilen ein. Sportbegeisterte finden in den örtlichen Vereinen Angebote wie Handball, Tennis und Reiten. Die Nähe zur Ostsee ermöglicht zudem spontane Ausflüge an den Strand, beispielsweise nach Timmendorfer Strand, das nur etwa 10 Kilometer entfernt liegt.

Codice oggetto: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.10.2030.

Endenergiebedarf beträgt 197.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



Codice oggetto: 25169025 - 23611 Bad Schwartau

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thorsten Claus

---

Kronsfordter Allee 27, 23560 Lübeck

Tel.: +49 451 - 70 98 835 0

E-Mail: luebeck@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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