

Bad Schwartau

VENDUTA! Villa con 2 unità indipendenti e più balconi in una ricercata zona residenziale

Codice oggetto: 25169003



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 237,3 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 721 m²

Codice oggetto: 25169003 - 23611 Bad Schartau

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

Codice oggetto: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25169003
Superficie netta	ca. 237,3 m ²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	10
Bagni	3
Anno di costruzione	1903
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25169003 - 23611 Bad Schartau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	208.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	06.06.2026	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1903

Codice oggetto: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

La proprietà



Codice oggetto: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

La proprietà



Codice oggetto: 25169003 - 23611 Bad Schartau

La proprietà



Codice oggetto: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

La proprietà



Codice oggetto: 25169003 - 23611 Bad Schartau

La proprietà



Codice oggetto: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

La proprietà



Codice oggetto: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

La proprietà



Codice oggetto: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

La proprietà



Codice oggetto: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

La proprietà

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

Codice oggetto: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Una prima impressione

Siamo lieti di offrirvi una villa bifamiliare in stile Liberty costruita nel 1903 in una posizione residenziale privilegiata a Bad Schwartau, il luogo ideale in cui vivere tra le città di Lubecca e Amburgo e la costa del Mar Baltico, con un valore aggiunto per il tempo libero. L'ampia proprietà offre circa 237 m² di superficie abitabile e diverse possibilità di progettazione. La casa sorge su un terreno di proprietà di 721 m² ed è ideale per famiglie numerose o per una combinazione di abitazione e lavoro o abitazione e investimento, poiché un'unità può essere affittata. La casa bifamiliare è divisa in due appartamenti separati, ciascuno con il proprio balcone, e può essere utilizzata singolarmente o affittata. L'appartamento al piano terra si estende su circa 94,3 m² e dispone di un ampio soggiorno, una cucina separata con balcone, una camera da letto con balcone con vista sul giardino, un bagno e un bagno per gli ospiti. Il secondo appartamento, situato al piano superiore, offre circa 143 m² di superficie abitabile distribuiti su due livelli. Dispone di un'ampia zona giorno, diverse stanze flessibili (adatte come camere da letto o camerette), una cucina e due bagni moderni. Uno dei bagni è stato ristrutturato nel 2022 ed è dotato di doccia. L'unità vanta anche una loggia e un balcone. L'appartamento è dotato di allacciamento elettrico e di un impianto di riscaldamento centralizzato a gas separato installato nel 2015. L'acqua calda è fornita da scaldabagni istantanei. Ulteriori caratteristiche della casa includono un seminterrato completo di quattro stanze, una delle quali è isolata e riscaldata, rendendola ideale per l'uso come ufficio o sala per feste. Le restanti stanze sono adatte come ripostiglio o come spazio abitativo per gli inquilini. Le finestre della casa sono prevalentemente a doppi vetri e sono state sostituite nel 2006; sono realizzate in legno di alta qualità. Un pittoresco susino impreziosisce il giardino, arretrato rispetto alla strada, e l'area esterna offre ulteriori opportunità per gli amanti del giardinaggio. Sono disponibili un posto auto coperto e ulteriori posti auto. L'immobile non è un edificio storico e non presenta vincoli, il che offre ai potenziali acquirenti flessibilità in termini di utilizzo e possibili modifiche. La casa è in buone condizioni generali, ma potrebbe essere oggetto di ristrutturazione, come l'aggiornamento dell'impianto elettrico, l'isolamento termico e altri piccoli miglioramenti estetici. Clicca qui per un tour virtuale a 360 gradi dell'immobile: <https://tour.ogulo.com/V6YC> Interessato? Contattaci ora per fissare un appuntamento per una visita personalizzata: non vediamo l'ora di sentirti!

Codice oggetto: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Dettagli dei servizi

- * 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

Codice oggetto: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Partner di contatto

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

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau

Tel.: +49 451 - 88 18 322 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com