

Bad Schwartau

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Möglichkeit eines integrierten Büros

*Codice oggetto: 26169003*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 669.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 201 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 795 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26169003 - 23611 Bad Schwartau**

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

**Codice oggetto: 26169003 - 23611 Bad Schwartau**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26169003</b>
Superficie netta	<b>ca. 201 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a falde spezzate</b>
Vani	<b>6</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1950</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x superficie libera, 3 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>669.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2006</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 43 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone</b>

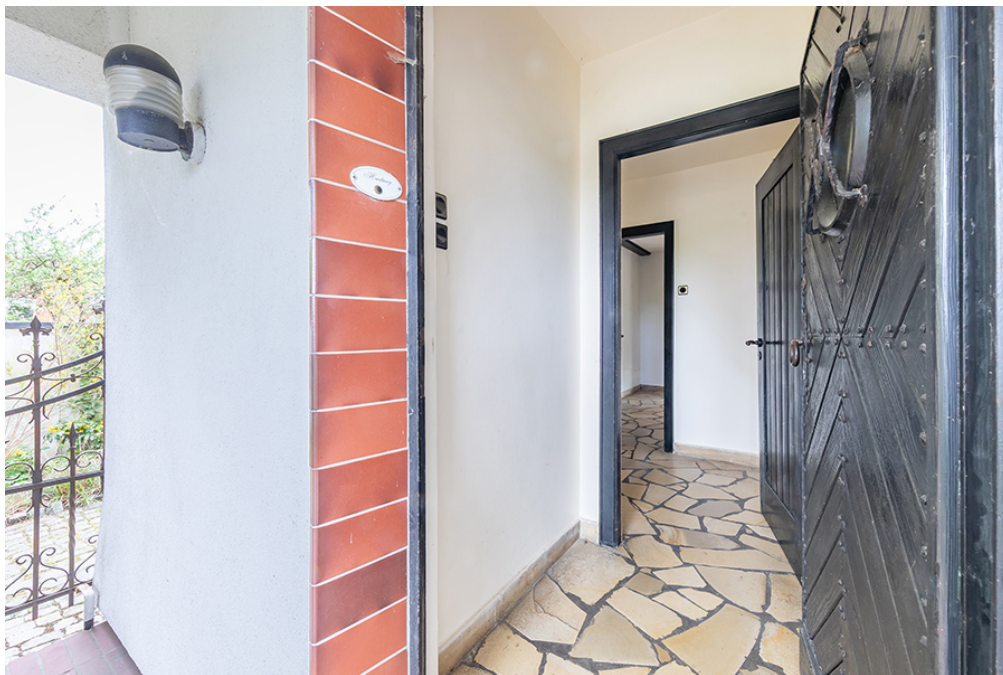
Codice oggetto: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>155.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>21.03.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2006</b>

Codice oggetto: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



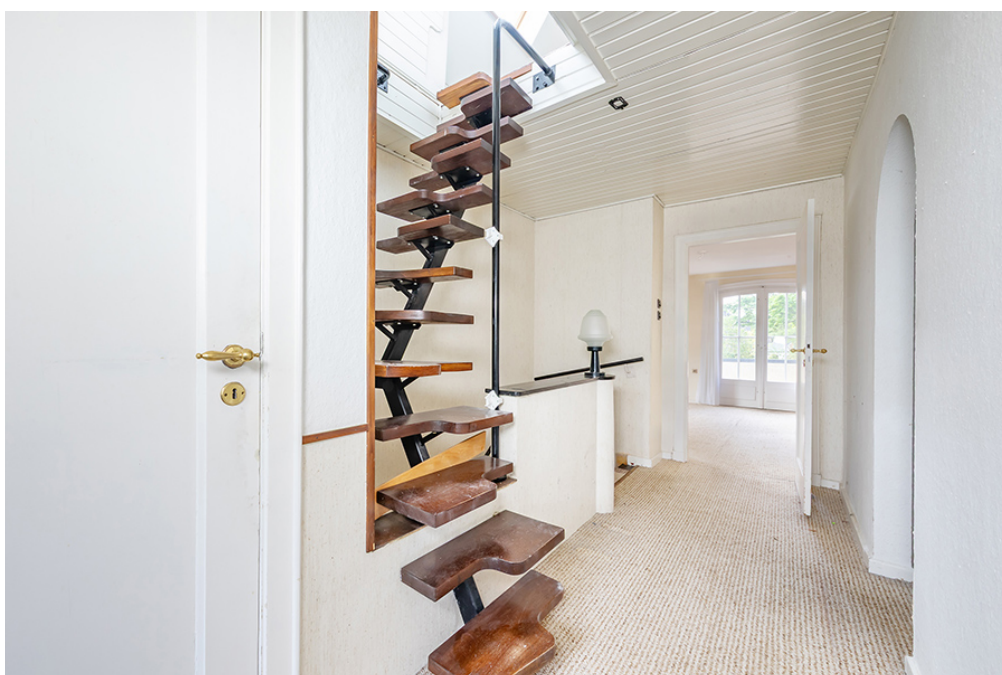
Codice oggetto: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



**Codice oggetto: 26169003 - 23611 Bad Schwartau**

## Una prima impressione

Dieses große & lichtdurchflutete Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1950 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 201 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und richtet sich an Käufer, die Platz und Flexibilität schätzen. Das Grundstück umfasst ca. 795 m<sup>2</sup> Eigenland und präsentiert sich auf einem Eckgrundstück — ein interessantes Detail für Eigentümer, die zusätzliche Freiflächen zu schätzen wissen.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 6 Zimmer, die unterschiedliche Lebensbereiche ermöglichen. Mit 4 Schlafzimmern eignet sich das Haus sowohl für größere Familien als auch für Menschen mit erhöhtem Platzbedarf, etwa für Gäste, Hobby oder Home-Office. Ein Badezimmer im Obergeschoss sowie ein Gäste-WC ergänzen das Raumangebot ideal.

Beim Betreten der Immobilie befinden Sie sich im Windfang, dem sich die Garderobe und das Gäste-WC anschließen. Über eine geräumige Wohndiele erreichen Sie zunächst linker Hand den Wintergartenanbau mit herrlichem Blick und Zugang zum Garten. Weiter geht es in den lichtdurchfluteten Wohnbereich mit integriertem Esszimmer. Von hier aus gelangen Sie in den Büroanbau, der zudem über einen eigenen Zugang von außen verfügt. Die Bürofläche hat eine eigene Treppe in den Keller, wo u.a. ein gefliestes Souterrainbüro genutzt werden kann. Vom Flur des Erdgeschosses auch erreichen Sie zudem die Küche und die Treppe in den Hauskeller.

Über eine fest gemauerte Treppe erreichen Sie bequem das Obergeschoss, welches mit zwei Kinderzimmern und einem großen Elternschlafzimmer auf Sie wartet. Vom Elternschlafzimmer aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon mit elektrischer Markilux-Markise mit geschlossenem Kasten. Vom Flur aus erreichen Sie das separate WC und das angrenzende Bad mit Wanne & Dusche sowie Fenster.

Über eine Platzspartreppe kann man den ausgebauten Spitzboden betreten, der weitere wohnfähige Nutzfläche seinen Bewohnern bietet. Eine ideale Ebene für Ihren Teenager, der seinen eigenen Bereich lieben wird.

Ein besonderes Merkmal ist der Anbau aus dem Jahr 1983, der ca. 47 m<sup>2</sup> zusätzliche Fläche bietet. Dieser wurde von den Eigentümern als Büro genutzt. Dank eines eigenen Heizkreises und separatem Zugang eignet sich dieser Bereich hervorragend für ungestörtes Arbeiten oder auch als Erweiterung an den Wohnbereich. Steuerberater, Architekten, Fotografen oder Selbstständige mit stillem Gewerbe sowie Physio- oder Ergotherapeuten und Logopäden können sich idealerweise selbst verwirklichen. Der Anbau "Wintergarten" aus dem Jahr 2001 mit ca. 21 m<sup>2</sup> erweitert den Wohnraum und sorgt zu jeder Jahreszeit für

**helle, freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie in den Gartenbereich.**

**Das Wohn- und Esszimmer wurden mit Wärmepumpengeräten ausgestattet, die sowohl zum Heizen als auch zum Kühlen genutzt werden können. So ist ein angenehmes Raumklima während aller Jahreszeiten gewährleistet. Zudem befindet sich hier auch ein funktionsfähiger Ofen, der an kalten Wintertagen sehr gern genutzt wurde.**

**Die Fassade erhielt 2005 eine umfassende Wärmedämmung für einen verbesserten energetischen Standard, ergänzt durch eine neue Dachdämmung aus Glasfasermatten sowie neue Ziegeleindeckung im selben Jahr. Dies unterstützt nicht nur eine nachhaltige Energienutzung, sondern trägt auch zum Werterhalt des Hauses bei. Die Zentralheizung wurde ebenfalls erneuert: Eine moderne Gasheizung aus 2006 versorgt das Gebäude effizient.**

**Codice oggetto: 26169003 - 23611 Bad Schwartau**

## **Dettagli dei servizi**

- \* **Baujahr 1950**
- \* **Anbau "Büro" aus 1983 (ca. 47 m<sup>2</sup>)**
- \* **Anbau "Wintergarten" aus 2001 (ca. 21 m<sup>2</sup>)**
- \* **6 Zimmer**
- \* **ca. 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- \* **ca. 43,6 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Keller, Spitzboden, Nebengebäude)**
- \* **ca. 795 m<sup>2</sup> Grundstück (Eigenland)**
- \* **Holzfenster**
- \* **stilvolle Holzfensterläden**
- \* **Ofen im Wohnbereich**
- \* **Balkon am Elternschlafzimmer mit elektrischer Markilux-Markise**
- \* **Platzspartreppe gen Spitzboden mit ausgebauter wohnfähiger Nutzfläche**
- \* **Büroanbau mit eigenem Heizkreis und eigenem Zugang**
- \* **Wohnzimmer & Essbereich mit Wärmepumpengeräte zum Heizen & Kühlen**
- \* **Wärmedämmung der Fassade aus 2005**
- \* **Neue Dämmung (Glasfasermatten) des Daches inkl. neuer Ziegel aus 2005**
- \* **Gasheizung aus 2006**
- \* **Keller**
- \* **Dreifachgarage mit elektrischen Toren**
- \* **zwei Stellplätze im Freien vor der Garage**
- \* **Nebengebäude an der Garage als Nutzfläche**
- \* **Eckgrundstück**
- \* **glasüberdachte Terrasse**
- \* **Außensitzplatz mit Markise**

**Codice oggetto: 26169003 - 23611 Bad Schwartau**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**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.**

**Die Autobahn A1 in Richtung Küste als auch in Richtung Lübeck/Hamburg ist innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.**

**Durch die Nähe zu Lübeck und zu den Touristenzielen Scharbeutz, Timmendorfer Strand und Travemünde stellt Bad Schwartau einen beliebten Wohnort dar.**

**Codice oggetto: 26169003 - 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](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)**

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

---

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