

Bad Schwartau

## Elegante casa con ampio terreno privato in posizione privilegiata a Bad Schwartau, per gusti esigenti.

Codice oggetto: 25169030



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

PREZZO D'ACQUISTO: 980.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 258,36 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 904 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25169030 - 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: 25169030 - 23611 Bad Schartau

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25169030                             |
| Superficie netta    | ca. 258,36 m <sup>2</sup>            |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1938                                 |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 980.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile                   |

Codice oggetto: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 131.00 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 19.10.2035    | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2009                                |

Codice oggetto: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169030 - 23611 Bad Schartau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169030 - 23611 Bad Schartau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169030 - 23611 Bad Schartau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta combina un fascino accogliente con il comfort abitativo moderno e offre una generosa superficie abitabile e utile di circa 258,36 m<sup>2</sup> su un terreno di proprietà di circa 904 m<sup>2</sup>. La casa e il terreno sono piacevolmente orientati a sud-ovest. La combinazione di una posizione privilegiata, un ampio terreno e interni molto eleganti è una rarità sul mercato. La zona residenziale tranquilla e molto ricercata è ideale per proprietari esigenti che apprezzano la qualità e un ambiente abitativo contemporaneo. Tra il 2000 e il 2015 sono stati eseguiti numerosi lavori di ristrutturazione e ammodernamento con grande attenzione ai dettagli e utilizzando materiali di alta qualità. Durante questo periodo, la casa è stata completamente ristrutturata, ristrutturata e modernizzata. Inoltre, la manutenzione costante sottolinea l'elevato standard di questa proprietà. Entrando nella proprietà, ci si trova prima nell'atrio e poi si procede all'interno. La cucina, il soggiorno e il bagno per gli ospiti con doccia sono tutti accessibili dal corridoio. L'ampio soggiorno, con le sue enormi finestre, garantisce un'abbondante luce naturale ed è suddiviso in zona pranzo e soggiorno, a cui si accede da un accogliente salotto con camino e vista sulla terrazza e sul giardino. Le finestre che si affacciano sulla strada sono dotate di tende oscuranti, garantendo la massima privacy. Un camino regolarmente mantenuto e pronto all'uso offre un calore e un'atmosfera confortevoli; il riscaldamento a pavimento è installato anche nella zona giorno. Una scala in legno massello conduce comodamente al piano superiore, dove si trovano le due camere da letto per i bambini, un bagno con doccia e vasca e la camera da letto principale con armadio a muro integrato. Una scala a chiocciola conduce alla mansarda, trasformata in zona giorno nel 2005: uno spazio continuo che può essere suddiviso in aree tematiche, ideale per un adolescente o per un ufficio domestico, attività sportive e hobby (ad esempio, una sala yoga con vista). Il seminterrato ospita la lavanderia, che offre spazio per lavatrice e asciugatrice, e una camera per gli ospiti (anch'essa con spazio abitabile utilizzabile). Adiacente si trova l'area benessere con sauna, vasca immersione ad acqua fredda, doccia e scaldasalviette. Qui, o accanto al camino in soggiorno, potrete trascorrere comodamente le grigie e umide giornate invernali. All'esterno, una terrazza di 40 m<sup>2</sup> esposta a sud-ovest con pavimentazione in legno, tende da sole elettriche e laterali, illuminazione automatica e una siepe per la privacy invita al relax. Il giardino di facile manutenzione con ciliegi e meli, una siepe di tuia matura per la privacy, un impianto di irrigazione automatico, cancelli elettrici e un garage doppio garantiscono il massimo comfort. Ulteriori posti auto sono disponibili sul lungo vialetto d'accesso. Questa casa soddisfa elevati standard di qualità abitativa, spaziosità e tecnologia. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita per scoprire di persona i vantaggi di questa proprietà unica. Per un primo tour virtuale e una prima impressione, cliccate qui:

<https://tour.ogulo.com/1pEP>

Codice oggetto: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## Dettagli dei servizi

- \* 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

Codice oggetto: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## Tutto sulla posizione

### 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.

Codice oggetto: 25169030 - 23611 Bad Schwartau

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 131.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Codice oggetto: 25169030 - 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)