

Badendorf

## Elegante bungalow con un elevato grado di privacy in una tranquilla strada senza uscita

Codice oggetto: 25091008



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

PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 612 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25091008 - 23619 Badendorf

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

Codice oggetto: 25091008 - 23619 Badendorf

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25091008    |
| Superficie netta    | ca. 138 m²  |
| DISPONIBILE DAL     | 24.11.2025  |
| Vani                | 4           |
| Camere da letto     | 3           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 2013        |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 695.000 EUR                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Cucina componibile                                              |

Codice oggetto: 25091008 - 23619 Badendorf

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo energetico                                    | 69.00 kWh/m²a                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 21.08.2035  | Classe di efficienza energetica                       | A                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2013                             |

Codice oggetto: 25091008 - 23619 Badendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25091008 - 23619 Badendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25091008 - 23619 Badendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25091008 - 23619 Badendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25091008 - 23619 Badendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25091008 - 23619 Badendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25091008 - 23619 Badendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25091008 - 23619 Badendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25091008 - 23619 Badendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25091008 - 23619 Badendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25091008 - 23619 Badendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25091008 - 23619 Badendorf

## Una prima impressione

In vendita un bungalow di alta qualità, a basso consumo energetico, costruito nel 2013, situato su un ampio terreno di circa 612 m<sup>2</sup>. La superficie abitabile di circa 138 m<sup>2</sup> è distribuita in quattro ampie stanze e due bagni moderni. La disposizione ben progettata si adatta perfettamente a coppie, famiglie o anziani attivi ed esigenti che apprezzano la vita confortevole e i comfort moderni. Entrate e sentitevi subito a casa: la casa è perfettamente predisposta per il futuro e richiederà una manutenzione minima per gli anni a venire. L'ampio ingresso conduce direttamente a destra nella zona giorno e pranzo open space, che vanta un'imponente altezza del soffitto fino a circa 4,30 m nel soggiorno, creando un'eccezionale sensazione di spazio. Le finestre a tutta altezza garantiscono luce naturale per tutto il giorno e offrono accesso diretto a diverse terrazze. Le zanzariere e le zanzariere offrono un comfort eccezionale, soprattutto durante i mesi estivi. Il cuore della casa è la cucina open space Nobilia. Elettrodomestici Siemens di alta qualità, un piano di lavoro ben progettato e ampie soluzioni di contenimento soddisfano i più elevati standard di funzionalità ed eleganza. Le luci alogene aggiungono accenti di stile sia alla cucina che alla zona giorno. L'intera proprietà è dotata di riscaldamento a pavimento, che garantisce un calore confortevole in ogni stanza. In combinazione con un moderno impianto di riscaldamento centralizzato a gas Vaillant, questo garantisce un funzionamento efficiente ed economico. Un pratico ripostiglio si trova sul retro della cucina. Adiacente alla zona giorno si trova la camera da letto principale con bagno privato, completo di vasca, finestre e vista sul giardino. A sinistra del corridoio si trovano due camerette per bambini e un secondo bagno, adatto per bambini o ospiti. La disposizione offre un elevato grado di privacy per le famiglie, consentendo al contempo di vivere comodamente fino alla vecchiaia, poiché il lato sinistro della casa può essere utilizzato per gli ospiti o per un assistente. L'area esterna, splendidamente curata, offre ampio spazio per le attività ricreative. Le terrazze avvolgenti con pavimentazione in WPC sono moderne, facili da mantenere e offrono la possibilità di seguire il sole. Un trampolino offre ulteriore divertimento per i più piccoli. La proprietà è recintata da una recinzione per la privacy, in modo che i bambini e tutti i loro effetti personali (compreso il cane) possano giocare all'aperto in tutta sicurezza. Il comodo posto auto coperto doppio con pannello solare sul tetto per la produzione e l'accumulo di energia elettrica offre ampio spazio per due auto. La casa si trova inoltre in una tranquilla strada senza uscita, ideale per le famiglie, utilizzata solo dai residenti, dai loro ospiti e dall'ufficio postale: un ambiente davvero tranquillo! Grazie alle sue finiture di alta qualità, all'efficiente tecnologia costruttiva e alla planimetria ben progettata, questo bungalow offre un ambiente abitativo confortevole. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per visionare la proprietà di persona e assaporare la piacevole atmosfera di questa casa speciale: non vediamo l'ora di

ricevere la vostra chiamata! Per un tour a 360 gradi, cliccate su questo link:  
<https://tour.ogulo.com/jBWm>

Codice oggetto: 25091008 - 23619 Badendorf

## Dettagli dei servizi

- \* Baujahr 2013
- \* 4 Zimmer
- \* ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 612 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* Fußböden: poliertes Feinsteinzeug, Industrielaminat, Parkett im SZ & Kinderzimmer (aus 2024)
- \* Fußbodenheizung in allen Zimmern
- \* offene, moderne Einbauküche von Nobilia mit Siemens Geräten
- \* Kühlschrank aus 2025 (Side-by-side)
- \* 4,30 m Deckenhöhe am höchsten Punkt im Wohnzimmer
- \* dreifach verglaste Holzfenster, weiß gestrichen, mit getönten Scheiben
- \* Plissees von Jaloucity an allen Fenstern (2021)
- \* Sonnenschutz & Fliegengitter an allen zu öffnenden Fenstern (2021)
- \* Halogenleuchten
- \* Eltern-Bad & Gästebad jeweils mit bodentiefer Dusche & Fenster
- \* Eltern-Bad dazu auch mit Bidet und Badewanne
- \* Einbauschränke im HWR eingebaut, WM + Trockner in rückenfreundlicher Höhe
- \* Gasheizung der Firma Vaillant
- \* energieeffizientes Haus mit geringen Verbräuchen
- \* Solaranlage für Strom (Speicher und Rückgewinnung)
- \* mehrere Terrassen
- \* Sichtschutzzaun
- \* Grundstück komplett eingefriedet
- \* Dachrinnen & Fallrohre aus Zink
- \* Trampolin
- \* Doppelcarport vor dem Haus mit Stromanschluss & Bluelight-Beleuchtung
- \* ruhige Sackgassenlage

**Codice oggetto: 25091008 - 23619 Badendorf**

## Tutto sulla posizione

Diese attraktive Immobilie befindet sich in einer ruhiger Sackgassenlage von Badendorf, einer naturnahen und familienfreundlichen Gemeinde im Kreis Stormarn – nur wenige Autominuten westlich der Hansestadt Lübeck gelegen. Die ruhige Wohnlage verbindet ländlichen Charme mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur.

### Freizeit & Natur

Badendorf liegt eingebettet in eine grüne Landschaft mit Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern – ideal für Spaziergänge, Radfahren oder Joggen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum beliebten Golfclub Reinfeld, der mit gepflegten Fairways und einem stilvollen Clubhaus zu sportlicher Erholung einlädt. Auch das nahegelegene Landschaftsschutzgebiet „Wüstenei“ sowie verschiedene Badeseen in der Umgebung bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und Familien.

### Einkauf & Versorgung

In nur ca. 10 Minuten erreichen Sie den CITTI-Park Lübeck, eines der größten Einkaufszentren der Region mit zahlreichen Fachgeschäften, Supermärkten, Restaurants und Dienstleistungen – ideal für den täglichen Bedarf und darüber hinaus.

### Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet: Die Autobahnen A1 (Richtung Hamburg/Lübeck) und A20 (Richtung Rostock) sind in wenigen Minuten erreichbar. Damit gelangen Sie zügig in die Lübecker Innenstadt (ca. 15 Minuten), nach Hamburg (ca. 45 Minuten) sowie zur Ostseeküste, z.B. nach Travemünde oder Timmendorfer Strand.

### Bildung & Infrastruktur

Eine Kita befindet sich direkt in Badendorf. Schulen und weitere Betreuungseinrichtungen sind im benachbarten Zarpen und in Reinfeld schnell zu erreichen.

Codice oggetto: 25091008 - 23619 Badendorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 69.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Codice oggetto: 25091008 - 23619 Badendorf

## 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)