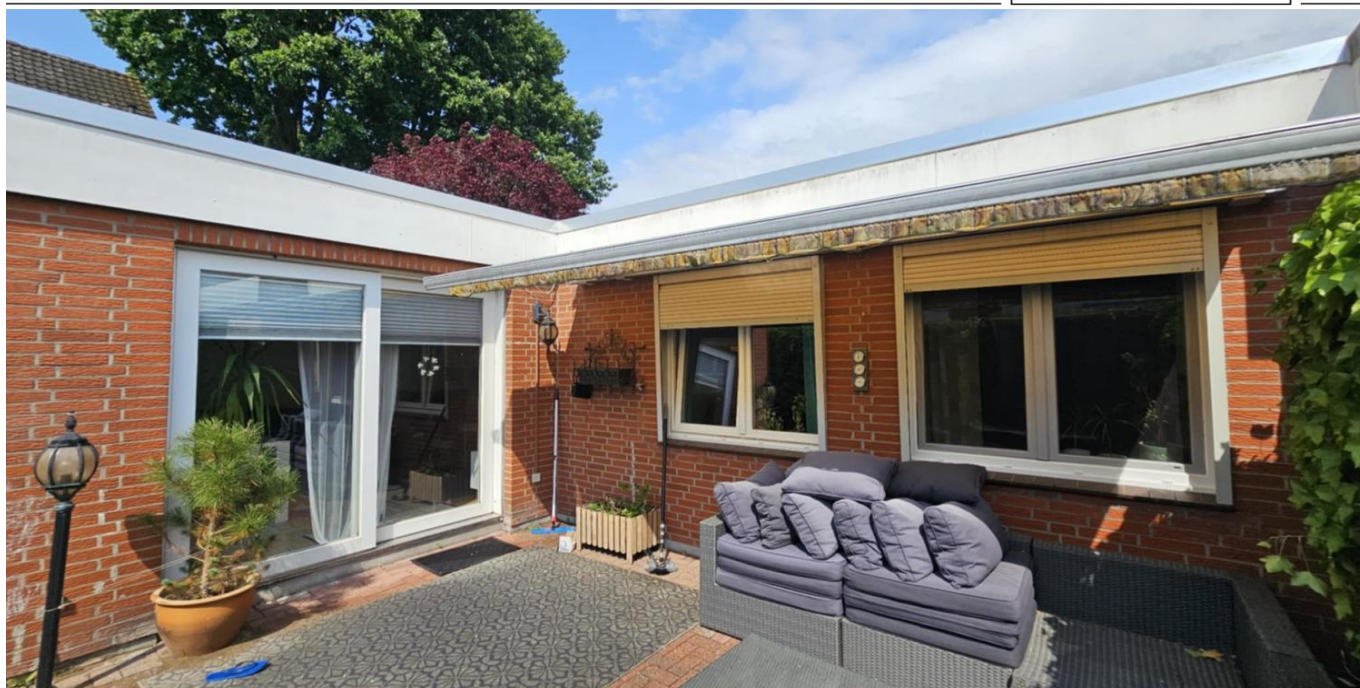


Bad Schwartau

## Casa su un unico livello con giardino di facile manutenzione in una strada senza uscita

Codice oggetto: 25169019\_1



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

PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 103,5 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 344 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25169019\_1 - 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: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25169019_1               |
| Superficie netta    | ca. 103,5 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 4                        |
| Camere da letto     | 3                        |
| Bagni               | 2                        |
| Anno di costruzione | 1980                     |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 379.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 56 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |

Codice oggetto: 25169019\_1 - 23611 Bad Schartau

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 208.37 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 11.06.2035    | Classe di efficienza energetica                       | G                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1980                                |

Codice oggetto: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà





Codice oggetto: 25169019\_1 - 23611 Bad Schartau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà





Codice oggetto: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà





Codice oggetto: 25169019\_1 - 23611 Bad Schartau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà





Codice oggetto: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169019\_1 - 23611 Bad Schartau

## La proprietà





Codice oggetto: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 25169019\_1 - 23611 Bad Schartau

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 1980, offre circa 103,5 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con una comoda disposizione composta da quattro locali. La casa sorge su una porzione di terreno di circa 689 m<sup>2</sup>, corrispondente a una quota di proprietà privata di circa 344,5 m<sup>2</sup>. L'immobile è stato costantemente sottoposto a manutenzione e ammodernamento. Entrando, ci si trova nell'atrio del piano terra. A destra si trova la cucina e a sinistra il bagno per gli ospiti con doccia. Successivamente, si accede all'ampio e luminoso soggiorno. Il pavimento in parquet crea un'atmosfera piacevole, mentre un camino funzionante aggiunge comfort e intimità. La terrazza adiacente è dotata di tenda da sole e invita a rilassarsi all'aperto. Un corridoio adiacente al soggiorno consente l'accesso a tutte le camere da letto – attualmente due camerette e una camera da letto principale – nonché a un bagno con vasca e a un ripostiglio in fondo al corridoio. Una solida scala conduce dal corridoio al seminterrato. Qui troverete circa 56 m<sup>2</sup> di spazio utilizzabile per hobby, ospiti e ripostiglio. Una lavanderia e il locale caldaia completano l'offerta. Il riscaldamento a gas Viessmann, quasi nuovo, installato a luglio 2023, e l'ampia riparazione del tetto ad aprile 2023 fanno parte delle recenti ristrutturazioni che rendono la casa efficiente dal punto di vista energetico e resistente alle intemperie. Tutte le finestre sono state sostituite nel 2021, ad eccezione di quella del soggiorno, e sono dotate di tapparelle esterne. Anche la porta d'ingresso è stata sostituita nel 2021 e offre una maggiore sicurezza. Un garage duplex offre spazio per la vostra auto e completa lo spazio disponibile. La proprietà, insieme al suo vicino immediato, fa parte di un condominio (WEG) originariamente costruito come tale. Esiste una dichiarazione di divisione che regola la proprietà individuale e comune. Non sono richieste spese di manutenzione, assemblee dei proprietari o accordi simili. Solo il complesso di garage di fronte alla casa è gestito da un amministratore condominiale. Per la gestione del complesso di garage è previsto un piccolo canone mensile (che copre elettricità, assicurazione e una riserva di manutenzione). L'immobile è affittato da settembre 2020 e genera un canone mensile netto di 1.200 €. Il contratto di locazione è ancora in vigore, il che rende questa casa bifamiliare un interessante potenziale investimento immobiliare. Tuttavia, si prevede che l'immobile sarà disponibile per l'occupazione immediata a partire dalla primavera del 2026, poiché gli attuali inquilini stanno pianificando il trasloco. Questa casa bifamiliare è ideale per le famiglie che cercano una proprietà ben tenuta e ben attrezzata in un contesto tranquillo. La combinazione di un'architettura accattivante, planimetrie pratiche e una posizione tranquilla offre a voi e alla vostra famiglia una casa confortevole. Lo stile bungalow - "vivere su un unico livello" - rende questa proprietà attraente anche per le coppie anziane, in particolare il giardino a bassa manutenzione con il suo piccolo prato.

Contattateci per maggiori informazioni o per fissare una visita: non vediamo l'ora di incontrarvi!



Codice oggetto: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Dettagli dei servizi

- \* Baujahr 1980
- \* 4 Zimmer
- \* ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 56 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Keller)
- \* ca. 689 m<sup>2</sup> Grundstück zu 1/2 Miteigentumsanteil (= ca. 344,5 m<sup>2</sup>)
- \* Stäbchenparkett im Wohnzimmer
- \* funktionsfähiger Kamin im Wohnzimmer
- \* Gäste-WC mit Dusche (mit Fenster)
- \* Einbauküche aus 2013 (gegen Abstandszahlung an jetzigen Mieter)
- \* Tageslichtbad mit Wanne
- \* zwei gleich große Kinderzimmer mit Laminat
- \* praktischer Abstellraum im Flur
- \* Teilkeller mit Gästezimmer oder großem Hobbyraum
- \* Viessmann Gasheizung aus 07/2023
- \* Dachinstandsetzung in 04/2023
- \* alle Fenster neu in 2021, bis auf das WZ-Fenster
- \* neue Haustür aus 2021
- \* Terrasse mit Markise, pflegeleichter Gartenbereich
- \* Außenrollläden
- \* 1 Duplex-Garage - nicht geeignet für große PKW!
- \* vermietet zu 1200 € Kaltmiete per Monat seit 09/2020 (ungekündigt)
- \* das Haus und das Nachbarhaus sind nach WEG aufgeteilt
- \* der Garagenhof wird durch einen Verwalter betreut, hierfür entfallen geringfügige Gebühren

Codice oggetto: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer Sackgasse von Bad Schwartau, einer beliebten Kur- und Wohlfühlstadt im Herzen von Schleswig-Holstein. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage aus, die sowohl Erholung als auch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte bietet.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter das bekannte Kurzentrum und die malerische Natur der Umgebung. Der Riesebusch oder Kurpark lädt zu schönen Spaziergängen ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Sie schnell und bequem nach Lübeck, Timmendorfer Strand oder in andere umliegende Orte gelangen.

Die Lage ist ideal für alle, die eine ruhige Wohngegend mit guter Infrastruktur suchen, aber dennoch die Nähe zu urbanen Zentren schätzen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, Grünflächen und einer freundlichen Nachbarschaft.

Codice oggetto: 25169019\_1 - 23611 Bad Schwartau

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 208.37 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Codice oggetto: 25169019\_1 - 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)