

**Bad Schwartau**

# Vermietetes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage in Rensefeld

**Codice oggetto: 26169001**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138,73 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 861 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26169001 - 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: 26169001 - 23611 Bad Schwartau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26169001
Superficie netta	ca. 138,73 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Bagni	2
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 26169001 - 23611 Bad Schwartau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	165.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	16.02.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

Codice oggetto: 26169001 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 26169001 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 26169001 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 26169001 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 26169001 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



**Codice oggetto: 26169001 - 23611 Bad Schwartau**

## La proprietà



Codice oggetto: 26169001 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 26169001 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



Codice oggetto: 26169001 - 23611 Bad Schwartau

## La proprietà



**Codice oggetto: 26169001 - 23611 Bad Schwartau**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1968 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 138,73 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Eigenland-Grundstück von ca. 861 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in fertiggestelltem Zustand und überzeugt durch ihre vielseitige Nutzungsmöglichkeit.

Das Haus umfasst insgesamt 3,5 Zimmer im Erdgeschoss sowie 3,5 Zimmer im Dachgeschoss und 2 Badezimmer zuzüglich Gäste-WC und bietet somit ausreichend Platz zur individuellen Entfaltung.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügig gestalteter Flurbereich, der ein angenehmes Wohngefühl schafft. Das Wohnzimmer mit angeschlossenem Esszimmer bietet Ihnen und Ihren Gästen viel Platz für gesellige Runden. Ein mögliches Schlafzimmer befindet sich bequem im Erdgeschoss. Dem angeschlossen liegt das Duschbad, was kurze Wege ermöglicht. Nebenan befindet sich hier ein halbes Zimmer, welches idealerweise als Ankleidezimmer genutzt werden kann. Ebenfalls auf dieser Ebene steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung und die Einbauküche mit Sitzmöglichkeit für den ersten Kaffee am Morgen.

Die vorhandene Einbauküche, die sich im Eigentum der Mieter befindet, ist gepflegt und fügt sich harmonisch in den Raum ein. Gegen einen geringen Abstand kann diese gern dort verbleiben.

Dank der massiven Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, das als eigenständige Einliegerwohnung gebaut und genehmigt wurde. Heute fungieren die 3 Zimmer als Schlaf- oder Aufenthaltsräume. Das halbe Zimmer eignet sich idealerweise als Büro, Ankleide oder für Gäste. Im Zimmer gegenüber der Treppe sind sämtliche

Küchenanschlüsse vorhanden, sodass hier eine Küche eingebaut werden könnte, wenn man in zwei Einheiten unterteilen möchte. Auf dieser Ebene ist desweiteren ein Duschbad vorhanden.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt der vorhandene Teilkeller und ein Gartengerätehaus. Ihr Fahrzeug findet Platz in der Garage, während die Toreinfahrt praktischen Zugang zum Haus gewährleistet. Eine überdachte Terrasse lädt dazu ein, die warmen Monate des Jahres geschützt im Freien zu verbringen. Der sonnige Garten erstreckt sich auf dem weitläufigen Grundstück und bietet viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Die Immobilie wird seit 2006 zuverlässig für monatlich 1.100 € Kaltmiete vermietet. Die jetzigen Mieter haben die Immobilie gehegt und gepflegt. Das Mietverhältnis ist ungekündigt.

Die Genehmigung und bauliche Ausführung der Einliegerwohnung im Dachgeschoss bieten eine interessante Perspektive für Mehrgenerationenhaushalte oder individuelle Nutzungskonzepte. Das Haus eignet sich auch als Anlage für die Zukunft - vielleicht profitieren Sie zunächst von den Mieteinnahmen für Ihre Finanzierung, bevor Sie in den nächsten Jahren einen Umzug nach Bad Schwartau in Ihr neues Eigenheim anstreben? Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten können hier gern in einem persönlichen Gespräch diskutiert werden.

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen auf ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche viele Möglichkeiten in einem ruhigen und gewachsenen Umfeld. Ob als langfristiges Zuhause oder als interessante Investition – das Haus eignet sich durch sein Nutzungspotential und die bestehende Vermietung gleichermaßen für unterschiedliche Bedürfnisse.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Immobilie mit all ihren Möglichkeiten kennenzulernen.

Wir bitten um Verständnis, dass nur eine Auswahl an Innenaufnahmen zum Schutz der Mieterprivatsphäre veröffentlicht wurde.

**Codice oggetto: 26169001 - 23611 Bad Schwartau**

## Dettagli dei servizi

- \* 7 Zimmer (3,5 Zimmer je Etage)
- \* ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 861 m<sup>2</sup> Grundstück (Eigenland)
- \* vermietet seit 2006 zu 1100 €/kalt/Monat
- \* gepflegte Einbauküche (Mietereigentum)
- \* Duschbad & separates Gäste-WC im Erdgeschoss
- \* großzügiger Flurbereich
- \* Schlafzimmer im Erdgeschoss
- \* massive Treppe zum Dachgeschoss
- \* das Dachgeschoss ist als eigenständige Einliegerwohnung gebaut und genehmigt
- \* ein Raum mit Zuleitungen für Küche, falls Kücheneinbau gewünscht ist
- \* Duschbad
- \* Teilkeller
- \* Garage
- \* überdachte Terrasse
- \* sonniger Garten
- \* Gartengerätehaus
- \* Toreinfahrt
- \* Erneuerung der Heizung (von Öl auf Gas): ca. 2024/2015
- \* Austausch der Fenster von 2010 - 2014
- \* neue Haustür aus 2014
- \* Dachdämmung, neue Dachpfannen & Dachflächenfenster aus ca. 1995
- \* Ringdrainage aus 2008
- \* Sicherungskasten (Elektrik) erneuert
- \* Außendämmung & Elektrik (Leitungen) aus dem Baujahr

**Codice oggetto: 26169001 - 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.

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: 26169001 - 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)