

Bad Schwartau

# Saniertes Einfamilienhaus in bevorzugter Wohnlage

Número da propriedade: 25169018



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

PREÇO DE COMPRA: 549.000 EUR • ÁREA: ca. 124 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5 • ÁREA DO TERRENO: 480 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25169018 - 23611 Bad Schartau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

## Numa vista geral

Número da propriedade	25169018	Preço de compra	549.000 EUR
Área	ca. 124 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de mansarda	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1924		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	404.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.03.2031	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2020

Número da propriedade: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

## O imóvel



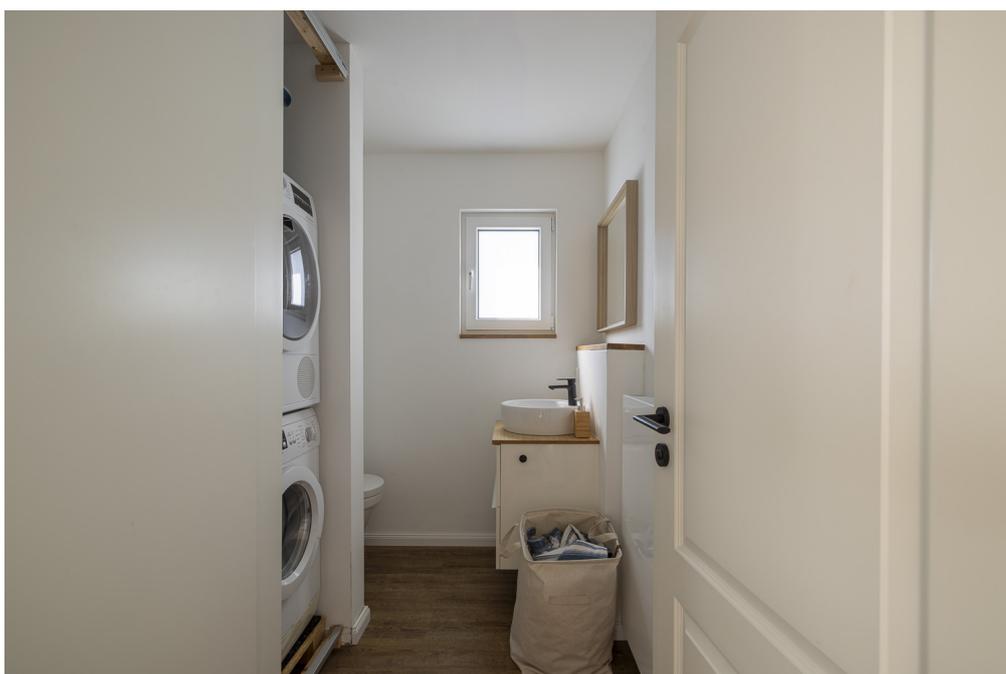
Número da propriedade: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

## O imóvel



Número da propriedade: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

## O imóvel



Número da propriedade: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

## O imóvel



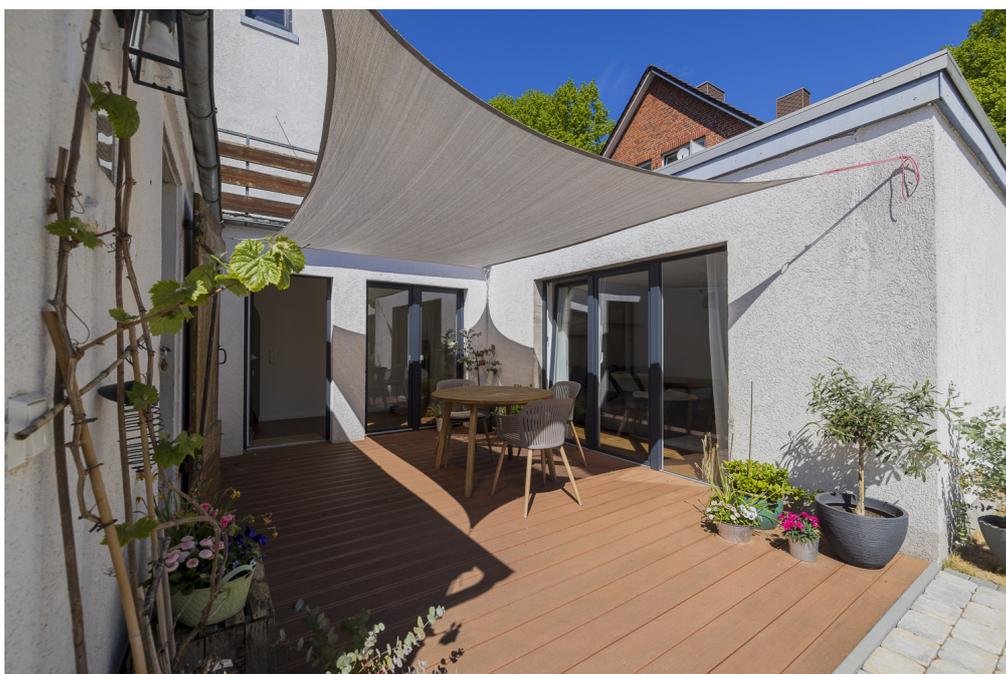
Número da propriedade: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

## O imóvel



Número da propriedade: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

## O imóvel



Número da propriedade: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

## O imóvel



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0451 - 88 18 322 0**

Shop Bad Schwartau | Lübecker Straße 1 | 23611 Bad Schwartau  
bad.schwartau@von-poll.com | [www.von-poll.com/bad-schwartau](http://www.von-poll.com/bad-schwartau)

Número da propriedade: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - ein charmantes Einfamilienhaus in bevorzugter Lage von Bad Schwartau. Ursprünglich im Jahr 1924 erbaut und 1964 um einen Anbau erweitert, präsentiert sich das Haus heute nach einer umfassenden Sanierung/Modernisierung in den Jahren 2020 bis 2022 im neuen Glanz.

Auf ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Sie und Ihre Familie genügend Platz, um sich rundum wohlfühlen. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein gemütliches Wohnzimmer, das zum Entspannen einlädt, sowie eine einladende Wohnküche, die zum gemeinsamen Kochen und geselligen Beisammensein geschaffen ist. Ein modernes Vollbad und ein Gäste-WC ergänzen den Wohnkomfort auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Schlafzimmer, die Ihnen Ruhe und Rückzug bieten. Ein weiteres WC auf dieser Ebene sorgt für einen entspannten, nächtlichen Toilettengang. Das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss schafft zusätzlichen Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse – ob als weiteres Schlafzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum.

Das Haus verfügt über einen Teilkeller, der praktische Lageroptionen bietet und die Heizungsanlage sowie eine Enthärtungsanlage (Fa. Grünbeck) beherbergt.

Das 480 m<sup>2</sup> große Grundstück ist ein idyllischer Rückzugsort. Mehrere Terrassen laden zu gemütlichen Stunden im Freien ein, während der Balkon des Obergeschosses einen herrlichen Blick in den Garten bietet. Ein separater Abstellraum im Gartenbereich sorgt für praktische Ordnung. Neben Außenstellfläche steht zudem eine Garage für Ihr Fahrzeug bereit.

Número da propriedade: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

## Detalhes do equipamento

Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen auf einen Blick:

- neue Einbauküche (Induktion mit Abluft (BORA), Backofen und Geschirrspülmaschine (AEG))
- Vollbad und Gäste-WC inkl. aller sanitärer Einrichtungen
- alle Böden (einheitliches Vinylparkett)
- Einbringung einer Fußbodenheizung im EG
- neue Heizkörper im gesamten Haus
- Gas-Zentralheizung (Brennwerttechnik)
- alle Leitungen (Wasser/Abwasser)
- Elektrik (Netzwerkdozen in jedem Raum)
- alle Fenster (Kunststoff, Doppelverglasung)
- nachträgliche Dämmung des Daches im Dachgeschoss
- Pflasterarbeiten (Terrassenanlegung und Wege)

Número da propriedade: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

## Tudo sobre a localização

Bad Schwartau, die größte Stadt im Kreis Ostholstein, liegt unmittelbar nördlich der Hansestadt Lübeck und bietet eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.

Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Der Bahnhof Bad Schwartau bietet regelmäßige Verbindungen nach Kiel, Lübeck und Neustadt. Zudem ist die Autobahn A1 schnell erreichbar, was eine zügige Anbindung an die Ostseeküste und das Hamburger Umland ermöglicht.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Innenstadt wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und barrierefrei gestaltet. Neben Supermärkten und Fachgeschäften finden sich hier auch gemütliche Cafés und Restaurants.

Bad Schwartau bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der Kurpark mit seinem See sowie der Bürgerpark laden zum Spazieren und Verweilen ein. Sportbegeisterte finden in den örtlichen Vereinen Angebote wie Handball, Tennis und Reiten. Die Nähe zur Ostsee ermöglicht zudem spontane Ausflüge an den Strand, beispielsweise nach Timmendorfer Strand, das nur etwa 10 Kilometer entfernt liegt.

Número da propriedade: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.3.2031.

Endenergiebedarf beträgt 404.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número da propriedade: 25169018 - 23611 Bad Schwartau

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Thorsten Claus

---

Kronsforder Allee 27, 23560 Lübeck

Tel.: +49 451 - 70 98 835 0

E-Mail: luebeck@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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