Bad Schwartau

Villa mit 2 freien Parteien & mehreren Balkonen in begehrter Wohnlage

Número da propriedade: 25169003

PREÇO DE COMPRA: 595.000 EUR • **ÁREA:** ca. 237,3 m^2 • **QUARTOS:** 10 • **ÁREA DO TERRENO:** 721 m^2

Número da propriedade: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

- 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: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Numa vista geral

Número da propriedade	25169003
Área	ca. 237,3 m²
Forma do telhado	Telhado de quatro abas
Quartos	10
Casas de banho	3
Ano de construção	1903
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	595.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	06.06.2026
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	208.10 kWh/m²a
Classificação energética	G
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1903

Número da propriedade: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

O imóvel

Número da propriedade: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

O imóvel

Número da propriedade: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

O imóvel

Número da propriedade: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

O imóvel

Número da propriedade: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

O imóvel

Número da propriedade: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

O imóvel

Número da propriedade: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

O imóvel

Número da propriedade: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

O imóvel

Número da propriedade: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/bad-schwartau

Número da propriedade: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Uma primeira impressão

Hiermit offerieren wir Ihnen eine als Zweifamilienhaus errichtete Jugendstilvilla aus dem Jahre 1903 in exponierter Wohnlage von Bad Schwartau, dem idealen Wohnort zwischen Stadt (Lübeck & Hamburg) und der Ostseeküste als Erholungsmehrwert.

Die geräumige Immobilie bietet auf ca. 237 m² Wohnfläche vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus steht auf einem ca. 721 m² großen Eigenlandgrundstück und eignet sich ideal für große Familien oder für eine Kombination aus Wohnen & Arbeiten oder Wohnen & Investment, da eine Partei vermietet werden könnte.

Das Zweifamilienhaus ist in zwei separate Wohneinheiten mit eigenen Balkonen unterteilt und kann individuell genutzt oder vermietet werden. Die Erdgeschosswohnung erstreckt sich über ca. 94,3 m² und bietet ein großes Wohnzimmer, eine separate Küche mit Balkon, ein Schlafzimmer mit Balkon zum Garten sowie ein Badezimmer und ein Gästebad.

Im Obergeschoss befindet sich die zweite Wohneinheit mit ca. 143 m² Wohnfläche, welche sich über 2 Ebenen erstreckt und durch einen großzügigen Wohnbereich, mehrere flexibel nutzbare Zimmer (beispielsweise als Schlaf- oder Kinderzimmer), eine Küche und zwei moderne Bäder auszeichnet. Eines der Bäder wurde im Jahr 2022 renoviert und mit einer Dusche ausgestattet. Diese Einheit besitzt zudem eine Loggia und einen Balkon. Die Wohnung hat einen eigenen Stromanschluss sowie eine eigene Gasetagenheizung aus 2015. Die Warmwasserversorgung läuft über Durchlauferhitzer.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen des Hauses gehört ein Vollkeller mit vier Räumen, von denen einer gedämmt und beheizt ist und sich somit gut als Büro oder Partykeller nutzen ließe. Die weiteren Räumlichkeiten dienen Abstellzwecken oder als Raum für die Mietpartei. Die Fenster des Hauses sind überwiegend doppelt verglast und wurden 2006 erneuert; sie bestehen aus hochwertigem Holz.

In dem von der Straße entfernt gelegenen Gartenbereich findet sich ein malerischer Zwetschgenbaum - der Außenbereich bietet zudem weitere Entfaltungsmöglichkeiten für Hobbygärtner. Zum Parken stehen ein Carport sowie weitere Plätze für PKW zur Verfügung.

Die Immobilie ist kein eingetragenes Baudenkmal und es bestehen keine Baulasten, was

potenziellen Käufern Flexibilität bei der Nutzung und eventuellen Umgestaltungen gewährt. Der Zustand des Hauses ist insgesamt gut, dennoch besteht Renovierungspotenzial, bspw. bei der Erneuerung der Elektrik, der Dämmung und weitere kleinere Schönheitsarbeiten.

Hier gelangen Sie zu dem virtuellen 360-Grad-Rundgang der Immobilie:
https://tour.ogulo.com/V6YC

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Melden Sie sich jetzt zur Terminierung eines individuellen Besichtigungstermins - wir freuen uns auf Sie!

Número da propriedade: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Detalhes do equipamento

* Baujahr 1903
* freistehendes Zweifamilienhaus, unterteilt in 2 Wohnungen mit Balkonen
* ca. 237,3 m² Wohnfläche
* ca. 721 m² Grundstück (Eigenland)
* Erdgeschosswohnung: ca. 94,3 m² Wohnfläche, mit 3 Zimmern: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad & Gästebad, zwei Balkone (einer mit elektrischer Markise, der andere am Schlafzimmer gen Garten mit Nordausrichtung, beide mit Holzbelag), eigene Gastherme aus 2015
* Obergeschosswohnung: ca. 143 m² Wohnfläche, mit 7 Zimmern: Wohnzimmer, diverse Schlaf- oder Kinderzimmer, eine Küche, zwei Bäder (eins ca. 2022 renoviert mit Dusche, eins mit Wanne), Loggia & Balkon, hier überwiegend Laminatfußboden, eigene Gastherme aus 2015
* Vollkeller (4 Räume, einer gedämmt, beheizt und u.a. als Büro nutzbar)
* Fußboden: Fliesen, Terrakotta & Dielen (Pitchpine)
* zwei voll ausgestattete Küchen, im Erdgeschoss aus 2012
* Gasetagenheizung aus 2015 (Brötje)
* Warmwasser über Durchlauferhitzer
* eigene Stromanschlüsse pro Einheit
* Fenster 2fach verglast, überwiegend aus 2006, Holz
* Dach ca. 40 Jahre alt
* Eigenlandgrundstück mit Zwetschgenbaum & Entfaltungsmöglichkeiten
* Außenwasseranschluss
* Carport & davor weitere Abstellmöglichkeiten für PKW
* kein eingetragenes Baudenkmal
* keine bestehenden Baulasten
* energetischer Renovierungsbedarf gemäß weiterer Absprache

Número da propriedade: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einem begehrten Villengebiet innerhalb des Ortes und bietet Ihnen dennoch kurze Wege zum Zentrum, zur Autobahn und zu Naherholungsflächen, die zum täglichen Spaziergang einladen. Bad Schwartau liegt südöstlich von Lübeck und ist bekannt für seine Nähe zur Ostsee sowie für die Schwartauer Werke, einen bedeutenden Hersteller von Marmelade und Konfitüren. Die Immobilie selbst befindet sich im Stadtteil Cleverbrück.

In der Nähe befinden sich u.a.:

- der Schwartauer See: ein malerischer See, der sich ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten eignet

- die Bad Schwartauer Salzoase & die Sauna-Landschaft, die Ruhe und Entspannung bieten

- das Lohmühle Stadion: das Heimstadion des VfB Lübeck, das für Fußballspiele und Veranstaltungen genutzt wird.

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.

Número da propriedade: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.6.2026.
Endenergiebedarf beträgt 208.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Número da propriedade: 25169003 - 23611 Bad Schwartau

Pessoa de contacto

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

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau
Tel.: +49 451 - 88 18 322 0
E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

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

www.von-poll.com