

Bad Schwartau

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Möglichkeit eines integrierten Büros

*Número da propriedade: 26169003*



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

**PREÇO DE COMPRA: 669.000 EUR • ÁREA: ca. 201 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 795 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26169003 - 23611 Bad Schwartau**

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

Número da propriedade: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## Numa vista geral

Número da propriedade	26169003	Preço de compra	669.000 EUR
Área	ca. 201 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quatro abas	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2006
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 43 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1950	Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3 x Garagem		

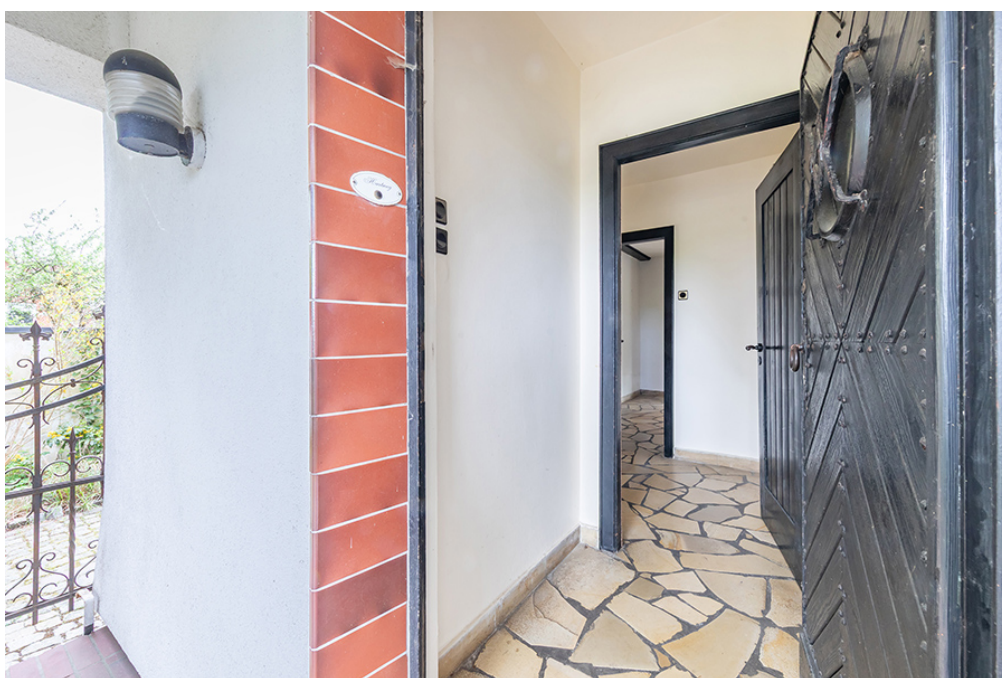
Número da propriedade: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	155.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.03.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2006

Número da propriedade: 26169003 - 23611 Bad Schartau

## O imóvel



Número da propriedade: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## O imóvel



Número da propriedade: 26169003 - 23611 Bad Schartau

## O imóvel



Número da propriedade: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## O imóvel



Número da propriedade: 26169003 - 23611 Bad Schartau

## O imóvel



Número da propriedade: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## O imóvel



Número da propriedade: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## O imóvel



Número da propriedade: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## O imóvel



Número da propriedade: 26169003 - 23611 Bad Schartau

## O imóvel



Número da propriedade: 26169003 - 23611 Bad Schartau

## O imóvel



Número da propriedade: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## O imóvel



Número da propriedade: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## O imóvel



Número da propriedade: 26169003 - 23611 Bad Schwartau

## O imóvel



Número da propriedade: 26169003 - 23611 Bad Schartau

## O imóvel



Número da propriedade: 26169003 - 23611 Bad Schartau

## O imóvel



**Número da propriedade: 26169003 - 23611 Bad Schwartau**

## Uma primeira impressão

Dieses große & lichtdurchflutete Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1950 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 201 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und richtet sich an Käufer, die Platz und Flexibilität schätzen. Das Grundstück umfasst ca. 795 m<sup>2</sup> Eigenland und präsentiert sich auf einem Eckgrundstück — ein interessantes Detail für Eigentümer, die zusätzliche Freiflächen zu schätzen wissen.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 6 Zimmer, die unterschiedliche Lebensbereiche ermöglichen. Mit 4 Schlafzimmern eignet sich das Haus sowohl für größere Familien als auch für Menschen mit erhöhtem Platzbedarf, etwa für Gäste, Hobby oder Home-Office. Ein Badezimmer im Obergeschoss sowie ein Gäste-WC ergänzen das Raumangebot ideal.

Beim Betreten der Immobilie befinden Sie sich im Windfang, dem sich die Garderobe und das Gäste-WC anschließen. Über eine geräumige Wohndiele erreichen Sie zunächst linker Hand den Wintergartenanbau mit herrlichem Blick und Zugang zum Garten. Weiter geht es in den lichtdurchfluteten Wohnbereich mit integriertem Esszimmer. Von hier aus gelangen Sie in den Büroanbau, der zudem über einen eigenen Zugang von außen verfügt. Die Bürofläche hat eine eigene Treppe in den Keller, wo u.a. ein gefliestes Souterrainbüro genutzt werden kann. Vom Flur des Erdgeschosses auch erreichen Sie zudem die Küche und die Treppe in den Hauskeller.

Über eine fest gemauerte Treppe erreichen Sie bequem das Obergeschoss, welches mit zwei Kinderzimmern und einem großen Elternschlafzimmer auf Sie wartet. Vom Elternschlafzimmer aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon mit elektrischer Markilux-Markise mit geschlossenem Kasten. Vom Flur aus erreichen Sie das separate WC und das angrenzende Bad mit Wanne & Dusche sowie Fenster.

Über eine Platzspartreppe kann man den ausgebauten Spitzboden betreten, der weitere wohnfähige Nutzfläche seinen Bewohnern bietet. Eine ideale Ebene für Ihren Teenager, der seinen eigenen Bereich lieben wird.

Ein besonderes Merkmal ist der Anbau aus dem Jahr 1983, der ca. 47 m<sup>2</sup> zusätzliche Fläche bietet. Dieser wurde von den Eigentümern als Büro genutzt. Dank eines eigenen Heizkreises und separatem Zugang eignet sich dieser Bereich hervorragend für ungestörtes Arbeiten oder auch als Erweiterung an den Wohnbereich. Steuerberater, Architekten, Fotografen oder Selbstständige mit stillem Gewerbe sowie Physio- oder Ergotherapeuten und Logopäden können sich idealerweise selbst verwirklichen. Der Anbau "Wintergarten" aus dem Jahr 2001 mit ca. 21 m<sup>2</sup> erweitert den Wohnraum und sorgt zu jeder Jahreszeit für

**helle, freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie in den Gartenbereich.**

**Das Wohn- und Esszimmer wurden mit Wärmepumpengeräten ausgestattet, die sowohl zum Heizen als auch zum Kühlen genutzt werden können. So ist ein angenehmes Raumklima während aller Jahreszeiten gewährleistet. Zudem befindet sich hier auch ein funktionsfähiger Ofen, der an kalten Wintertagen sehr gern genutzt wurde.**

**Die Fassade erhielt 2005 eine umfassende Wärmedämmung für einen verbesserten energetischen Standard, ergänzt durch eine neue Dachdämmung aus Glasfasermatten sowie neue Ziegeleindeckung im selben Jahr. Dies unterstützt nicht nur eine nachhaltige Energienutzung, sondern trägt auch zum Werterhalt des Hauses bei. Die Zentralheizung wurde ebenfalls erneuert: Eine moderne Gasheizung aus 2006 versorgt das Gebäude effizient.**

**Número da propriedade: 26169003 - 23611 Bad Schwartau**

## **Detalhes do equipamento**

- \* **Baujahr 1950**
- \* **Anbau "Büro" aus 1983 (ca. 47 m<sup>2</sup>)**
- \* **Anbau "Wintergarten" aus 2001 (ca. 21 m<sup>2</sup>)**
- \* **6 Zimmer**
- \* **ca. 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- \* **ca. 43,6 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Keller, Spitzboden, Nebengebäude)**
- \* **ca. 795 m<sup>2</sup> Grundstück (Eigenland)**
- \* **Holzfenster**
- \* **stilvolle Holzfensterläden**
- \* **Ofen im Wohnbereich**
- \* **Balkon am Elternschlafzimmer mit elektrischer Markilux-Markise**
- \* **Platzspartreppe gen Spitzboden mit ausgebauter wohnfähiger Nutzfläche**
- \* **Büroanbau mit eigenem Heizkreis und eigenem Zugang**
- \* **Wohnzimmer & Essbereich mit Wärmepumpengeräte zum Heizen & Kühlen**
- \* **Wärmedämmung der Fassade aus 2005**
- \* **Neue Dämmung (Glasfasermatten) des Daches inkl. neuer Ziegel aus 2005**
- \* **Gasheizung aus 2006**
- \* **Keller**
- \* **Dreifachgarage mit elektrischen Toren**
- \* **zwei Stellplätze im Freien vor der Garage**
- \* **Nebengebäude an der Garage als Nutzfläche**
- \* **Eckgrundstück**
- \* **glasüberdachte Terrasse**
- \* **Außensitzplatz mit Markise**

**Número da propriedade: 26169003 - 23611 Bad Schwartau**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Die Immobilie befindet sich in gewachsener Wohnlage. Die Wohnlage ist äußerst beliebt und zeichnet sich durch hochwertige Einfamilienhausbebauung aus. Familien finden hier einen idealen Ort, um ihre Kinder behutsam aufwachsen zu sehen.**

**Die Autobahn A1 in Richtung Küste als auch in Richtung Lübeck/Hamburg ist innerhalb kürzester Zeit zu erreichen.**

**Durch die Nähe zu Lübeck und zu den Touristenzielen Scharbeutz, Timmendorfer Strand und Travemünde stellt Bad Schwartau einen beliebten Wohnort dar.**

**Número da propriedade: 26169003 - 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](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)**

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

---

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